

اقليم كوردستان العراق  
مجلس القضاء

# الضرورة الملجئة كأحد أسباب التخلية

بحث تقدم به

القاضي

مروان عادل اسماعيل

قاضي اول محكمة تحقيق دهوك

الى مجلس القضاء لإقليم كوردستان - العراق

كجزء من متطلبات الترقية من الصنف الثالث الى الصنف الثاني

من صنف القضاة

بإشراف القاضي

ستار صوفي حامد

نائب رئيس محكمة استئناف منطقة دهوك

# بسم الله الرحمن الرحيم

## المقدمة

اضطر المشرع في كثير من الدول تحت تأثير ظروف عديدة ونتيجة تأثره بالنزعة الاجتماعية في القانون الى التدخل في تنظيم عقد الايجار وتحديد محتوياته بحيث يهتم بظروف ابرامه وشروطه المؤدية الى انتهائه. وقد ادى ذلك الى ان يتطور عقد الايجار من عقد قائم على الرضا والاختيار الى عقد قائم على الجبر والالزام. وقد مرت نظرية العقد بثلاثة مراحل مما شكلت تيارات ثلاثة.

التيار الاول: ما يعرف بالنزعة الاجتماعية بما تضمنته من حماية للضعفاء والتيار الثاني نشأ بعد الحربين العالميتين وما صاحبهما من ازمتات اقتصادية اما التيار الثالث فهو الذي نشأ عن التشريع المصاحب لسياسة الاقتصاد الموجه والتي ادت الى اتساع دائرة العقود الجبرية. ولقد تداخلت هذه التيارات وكونت التطور المعاصر لنظرية العقد ومن ابرز مظاهر تطور عقد الايجار الامتداد القانوني لعقود الايجار الذي يتمتع المستأجر في ظلله بحماية قانونية في مواجهة المؤجر بحيث يبقى منتفعاً بالمأجور ما يشاء وليس للمؤجر اخراجه منه وانما له التمسك بسبب من الاسباب المحددة المنصوص عليها قانوناً والمذكورة على سبيل الحصر والتحديد والتي تعتبر من النظام العام<sup>(١)</sup>.

وقد تدخل المشرع العراقي مرات عديدة للحد من استغلال الطبقة القوية اقتصادياً (طبقة المؤجرين) للطبقة الضعيفة (طبقة المستأجرين) فاصدر عدة قوانين كان اخرها قانون ايجار العقار المرقم (١١١) لسنة ١٩٦١ وهكذا منح قانون ايجار العقار المستأجرين حق الاحتفاظ بالاماكن المؤجرة بعد امد حدد اجرتها وبذلك منع المشرع استغلال المؤجر لحاجة المستأجر الملحة للمأجور نظراً لم يقرره من الامتداد القانوني لعقود الايجار ولكن المشرع العراقي ادراكاً منه لثقل هذا القيد على المالك بحيث يحد من التصرف فيما يملك ولغرض التخفيف من هذا القيد ولمراعاة الظروف التي قد تحيط بالمؤجر اجاز انهاء حق المستأجر في الامتداد القانوني في حالة توفر ضرورة لديه تلجئه للسكن في المأجور. ونظراً لما للضرورة الملجئة من اهمية بارزة في التطبيقات القضائية حيث اورد المشرع القاعدة العامة في الفقرة (ك) من المادة (١١١) من قانون ايجار العقار العراقي وطلب من القضاء القياس عليها. ولكل ما تقدم فقد اخترنا هذا البحث لتنصب دراستنا على ما يلي:

١- التعرف على ما توصل اليه القضاء العراقي بشكل عام وقضاء اقليم كردستان بشكل خاص

خلال السنوات التي تلت صدور القانون وبما توفر لدينا من قرارات المنشورة منها وغير

المنشورة.

(١) د. فاضل الحبشي، الامتداد القانوني لعقود الايجار، دار الامل للنشر، ص ١١١.

٢ - تقييم القرارات القضائية في هذه المسألة المهمة التي تركت لاجتهاد المحاكم الاستئنافية والتي تنظرها تمييزاً.

وفي ضوء ما تقدم فقد قسمنا هذه الدراسة الى اربعة مباحث، الاول سيكون عن مفهوم الضرورة الملجئة وشروطها القانونية. اما الثاني فسيكون عن حالات الضرورة الملجئة المتعلقة بشخص المؤجر اما الثالث فسيكون عن حالات الضرورة الملجئة المتعلقة بحالة العقار الذي يشغله المؤجر اما الرابع فسيكون عن حالات الضرورة الملجئة المتعلقة بطبيعة عمل المؤجر وانتهت بحثي بخاتمة بينت فيها ما توصلت اليه وما اراه من مقترحات بخصوص موضوع بحثي هذا والذي نهجت فيه المنهج التحليلي للقانون العراقي.

□

□

## المبحث الاول مفهوم الضرورة الملجئة وشروطها القانونية

لغرض الاحاطة بمفهوم الضرورة الملجئة وشروطها القانونية من كافة جوانبه، سوف نقسم هذا المبحث الى مطلبين، حيث نتناول في المطلب الاول مفهوم الضرورة الملجئة ونتطرق في المطلب الثاني الى الشروط القانونية للضرورة الملجئة.

### المطلب الاول مفهوم الضرورة الملجئة

عرف المشرع العراقي الضرورة الملجئة كسبب من اسباب التخلية منذ اوائل الاربعينات فاصدر عدد من القوانين كان اخرها قانون ايجار العقار المرقم ( ) لسنة . الا انه لم يعط تعريفاً محدداً للضرورة الملجئة بل تناول القاعدة العامة في الفقرة (ك) من المادة ( ) من القانون اعلاه وحدد لها شروطاً يمكن الاهتداء بها في هذا الشأن وعرف البعض من الشراح الضرورة الملجئة بانها الحاجة الشديدة لشغل الدار المؤجرة<sup>(١)</sup> كما عرفها البعض الاخر بانها الحاجة الماسة لانشغال الدار المؤجرة<sup>(٢)</sup> وعرفها اخرون بانها الحاجة الماسة الشديدة لاشغال الدار المؤجرة<sup>(٣)</sup> ويلاحظ بانه ليس للضرورة الملجئة تعريف شامل وضوابط عامة بل انها مسألة نسبية تختلف وتقاس حسب معاييرها وتتغير بتغيير الظروف والملازمات التي تحيط بها. عليه في رأي يمكن تعريف الضرورة الملجئة بانها الضرورة المتحكمة التي فرضت على المؤجر كرهاً تجعله في حالة ماسة الى اشغال الدار المؤجرة للغير ويجب ان تكون الضرورة خارجة عن ارادة طالب التخلية لا مجرد رغبة يروم تحقيقها المؤجر وهذا ما استقر عليه قضاء محاكم الاستئناف بصفتها التمييزية فقد ذهبت محكمة استئناف بابل الى القول بانها الضرورة المتحكمة التي فرضت على المؤجر كرهاً وليس اختياراً<sup>(٤)</sup> وتؤكد محكمة استئناف منطقة اربيل بان الضرورة يجب ان تكون خارجة عن ارادة المؤجر وان مجرد حاجته للدار موضوع الدعوى للسكن فيها لا يشكل الضرورة

(١) د. سعدون العامري، الوجيز في عقود المسماة، عقدي البيع والايجار، ط١، مركز البحوث القانونية، بغداد، ص١٠٠.

(٢) سعد خليل الراضي، الضرورة الملجئة للسكن وبعض تطبيقاتها القضائية، ط١، دار بغداد للنشر، ص١٠٠.

(٣) د. عصمت عبد المجيد، شرح قانون تنظيم ايجار العقار رقم ( ) لسنة ط١، دار الحرية للطباعة، بغداد، ص١٠٠.

(٤) قرار محكمة استئناف بابل المرقم /ج/ في /ج/ الوقائع العراقية /، ص١٠٠.

الملجئة وفقاً لمفهوم الفقرة (ك) من المادة (١١١) من قانون ايجار العقار<sup>(١)</sup> اما مسألة اعتبار الضرورة الملجئة الملجئة سبباً لطلب التخلية من عدمه فهي مسألة نسبية تختلف حسب الظروف التي تحدث والحالات والوقائع التي تلازمها وان تقدير الضرورة الملجئة من عدمه تستقل به محكمة الموضوع ولا تستعين فيه برأي الخبراء لان ذلك من المسائل القانونية وليس من المسائل الفنية<sup>(٢)</sup> فتقوم المحكمة بالتحقق من ظروف الطرفين وحالتهم الاجتماعية والمادية، ومعرفة عدد افراد اسرتهم واعمارهم وبعد ذلك تقرر قرارها حسب قناعتها فهي توازن بين المصالح المتعارضة وتختار المصلحة الاولى بالرعاية تحقيقاً للعدالة. وبما ان الضرورة الملجئة هي مسألة نسبية تختلف حسب الظروف التي تحدث والوقائع التي تلازمها كما ذكرنا فان للمؤجر واستناداً لذلك ان يطلب تخلية المأجور لعدة مرات حسب الاسباب التي تستجد وبالتالي فان المستأجر لا يحق له طلب رد الدعوى لسبق الفصل فيها استناداً لاحكام المادة (١١١) من قانون الاثبات ما دام السبب الوارد في الدعوى الاولى التي ردت يختلف عن السبب المستند عليه في الدعوى الثانية لان السبب هي الضرورة الملجئة والضرورة تقاس بمعاييرها وتتغير بتغيير الظروف والملاسات التي تصاحبها، فقد تكون الضرورة هي (المرض) وقد يكون هذا المرض ليس من الخطورة فلا يصلح السبب وتنتفي حالة الضرورة فيحكم برد الدعوى وقد تشد الحالة ويصبح المرض ضرورة واقعية، فليس هناك ما يمنع من اقامة الدعوى مستندة الى السبب الجديد وهي حالة المرض في شدته وفي هذه الحالة تفقد قرينة الشيء المقضي به ركناً من اركانها وهو اتحاد السبب<sup>(٣)</sup> وقد تكون العين المؤجرة المطلوب تخليتها للضرورة الملجئة مملوكة لعدة شركاء فهل يشترط توفر الضرورة الملجئة لجميع الشركاء او لاحدهم؟ وفي هذا الصدد يرى البعض الى انه يجب ان تتحقق الضرورة الملجئة بالنسبة لجميع الشركاء في المأجور ولا يكفي تحققها بالنسبة لواحد منهم لغرض الحكم بالتخلية<sup>(٤)</sup> في حين تشير التطبيقات القضائية بانه للمؤجرة ان تطلب تخلية الدار التي اجرتها شريكها لكي تسكنها اذا كانت قد تزوجت وانجبت طفليين بعد عقد الايجار مما يعد ضرورة ملجئة استجبت بعد العقد على ان تؤخذ موافقة شريكها المؤجرة على سكنها في الدار المذكورة<sup>(٥)</sup> ويؤيد البعض من الكتاب بحق الموقف الاخير حيث لا يمكن عملياً توفر الضرورة الملجئة في جميع الشركاء فاذا كان المؤجر قد نقل بناء على مقتضيات

(١) قرار محكمة استئناف منطقة اربيل المرقم ١١١١/١١١١/١١١١ في ١١/١١/١١١١، المبادئ القانونية لقرارات محكمة استئناف منطقة اربيل بصفحتها التمييزية لسنة ١١١١/١١١١/١١١١، اعداد القاضي غيلاني سيد احمد، ط١، مطبعة النارة، اربيل، ص١١١.

(٢) قرار محكمة استئناف منطقة التاميم المرقم ١١١١/١١١١/١١١١ في ١١/١١/١١١١، مجموعة الاحكام العدلية الثاني، ص١١١.

(٣) كاظم الشيخ جاسم، قواعد ايجار العقار، ط١، مطبعة الحكمة، بغداد، ص١١١.

(٤) قرار رئاسة محكمة استئناف منطقة البصرة المرقم ١١١١/١١١١/١١١١ ن.ب.ب. المؤرخ ١١/١١/١١١١ المنشورة في مجلة الاحكام العدلية، العدد الرابع، ص١١١.

(٥) قرار رئاسة محكمة استئناف منطقة بغداد بصفحتها التمييزية المرقم ١١١١/١١١١/١١١١ المؤرخ في ١١/١١/١١١١ المنشور في مجلة الاحكام العدلية، العدد الاول، ص١١١.

المصلحة العامة فهل يشترط نقل جميع الشركاء وفيهم من ليس بموظف <sup>(١)</sup> ويشترط البعض الآخر من الكتاب ان تكون الضرورة متوفرة في الشريك الذي يملك اغلبيية الانصبه او من عدد من الشركاء يملكون وقت تقديمه اغلبيية الانصبه <sup>(٢)</sup> اما اثبات حالة الضرورة الملجئة فانه يقع على عاتق المؤجر وله اثباتها بجميع وسائل الاثبات لانها واقعة مادية، كما ان للمستاجر حق دحض الادلة المقدم من قبل المؤجر بكل وسائل الاثبات بما في ذلك البينة والقرائن <sup>(٣)</sup> لذلك على المؤجر اثبات ماهية الضرورة الملجئة ولا يكفي الادعاء بانه مضطر للسكن في داره المؤجرة، كما ينبغي ان يوضح في قرار الحكم الذي تصدره المحكمة ما هية الضرورة الملجئة وليس من المقبول الاكتفاء بعبارة بما ان المدعي مضطر للسكن في داره المؤجرة.

## المطلب الثاني الشروط القانونية للضرورة الملجئة

يتطلب نص الفقرة (ك) من المادة ( ) من قانون ايجار العقار النافذ توفر الشروط التالية للحكم بالتخلية للضرورة الملجئة:  
اولاً: وجود الضرورة:

لقد جاء في الفقرة (ك) من المادة ( ) من قانون ايجار العقار المرقم ( ) لسنة ١٩٦٠ ما يلي (اذا استجدت بعد العقد ضرورة ملجئة الى سكنى الدار المأجورة بنفسه ولم تكن له او لزوجته او ل احد اولاده القاصرين دار اخرى على وجه الاستقلال يستطيع ان يسكنها في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة) ويتضح من نص الفقرة اعلاه ان للضرورة اهمية بالغة في تحديد العلاقة بين المؤجر والمستاجر خلال مدة تنفيذ العقد ومتى ما طرأت ضرورة يستوجب الامر اعادة النظر في واجبات الطرفين وحقوقهما وبغية التوازن ما بين مصلحتي المؤجر والمستاجر فان لحكمة الموضوع ولايتها التفسيرية والتطبيقية والتي ينبغي ان تراعي هذا التوازن فلا بد من توفر حاجة ملجئة لاشغال الدار المأجورة من قبل المستاجر. فقد جاءت في حيثيات احدى قرارات محكمة استئناف منطقة اربيل (ان الحكم المميز القاضي بالتخلية صحيح وموافق للقانون لتحقق الضرورة الملجئة في دعوى المدعية كونها تعيش مع زوجها واولادها الاربعة في غرفة واحدة منذ ما يقارب ثمانية اشهر وليس لها وزوجها واولادها

(١) د. عصمت عبد الحميد، احكام تخلية المايجور، ط١، دار الحرية للطباعة، بغداد، ١٩٦٠، ص١٠٠.

(٢) كاظم الشيخ جاسم، قواعد ايجار العقار، المصدر السابق، ص١٠٠.

(٣) د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج١، دار التراث، بيروت، ١٩٦٠، ص١٠٠.

القاصرين اية دار اخرى وان المدعى عليهما يشغلان الدار المذكورة منذ سبع سنوات) <sup>(١)</sup> كما ذهبت محكمة استئناف منطقة كركوك في السليمانية بصفتها التمييزية في حكم اخر (انه لم يستجد للمدعي اية ضرورة ملجئة يستند عليها في طلبه طالما هو برغبته استأجر دار قديمة غرفها مسقفة بالخشب والحصران ولم يرغب على استئجار تلك النوعية من الدور ولا تكون ايلولة الدار التي يسكنها في بعقوبة سبباً للانتقال الى خانقين لاشغال داره المطلوب تخليته والتي اجرها للمدعى عليه بارادته <sup>(٢)</sup> واذا ما قررت المحكمة رد الدعوى لعدم تحقق حالة الضرورة الملجئة وان ذلك لا يمنع المؤجر من اقامة الدعوى مجدداً اذا قام لديه سبب اخر ولا يحق للمستأجر ان يدفع بسبق الفصل في موضوع الدعوى <sup>(٣)</sup> وهذا ما استقر عليه رأي رئاسة محكمة استئناف منطقة اربيل بصفتها التمييزية في احدى قراراتها والذي جاء فيه (ليس هناك سبق فصل في دعوى التخلية بسبب الضرورة الملجئة ما دامت الحالة يمكن ان تستجد في اي وقت وحتى لو اقيمت الدعوى بعد فترة وجيزة من حسم الدعوى الاولى) <sup>(٤)</sup>.

### ثانياً: ان تكون الضرورة الملجئة مستجدة بعد ابرام العقد:

ان مجرد توفر الضرورة الملجئة لا تبيح طلب تخلية الدار المؤجرة للغير حيث ان وقت تحقق الضرورة له قيمة مهة يتوقف عليها صدور حكم بالتخلية او رد الدعوى وينبغي ان تقوم الضرورة الملجئة عند اقامة الدعوى وتستمر الى حين اصدار القرار، فاذا لم تكن متوفرة عند اقامة الدعوى فانها ترد كذلك اذا كانت متوفرة عند اقامة الدعوى ولكنها زالت قبل صدور القرار <sup>(٥)</sup> عليه فان المؤجر لا يستطيع بطبيعة الحال ان يقيم دعوى التخلية للضرورة الا اذا تحققت الضرورة بعد العقد وليس قبله حيث في الحالة الاخيرة ينعدم سببها ويكون المؤجر قد اسقط حقه وذلك بتأجيله رغم وجود هذه الضرورة <sup>(٦)</sup> وجدير بالذكر ان هذه الضرورة لا يشترط تحققها او قيامها بالنسبة للمؤجر فقط بل ان تقوم الضرورة

<sup>(١)</sup> قرار رئاسة محكمة استئناف منطقة اربيل المرقم ١٠٠٠/١٠٠٠٠ في ١٠/١٠/١٠٠٠، القاضي گيلاني سيد احمد، المصدر السابق، ص ١٠٠.

<sup>(٢)</sup> قرار محكمة استئناف منطقة كركوك في السليمانية بصفتها التمييزية المرقم ١٠٠٠/١٠٠٠٠ في ١٠/١٠/١٠٠٠. القاضيان سةرورة نبيل جعفر وجمال صدر الدين علي، المختار من المبادئ القانونية للقرارات التمييزية في محاكم اقليم كوردستان، مطبعة كارو، ط ١، ص ١٠٠.

<sup>(٣)</sup> سعد خليل الراضي، شرح قانون ايجار العقار رقم (١٠٠) لسنة ١٠٠٠، ط ١، مطبعة الرواد، بغداد، ص ١٠٠.

<sup>(٤)</sup> قرار محكمة استئناف منطقة اربيل بصفتها التمييزية المرقم ١٠٠٠/١٠٠٠٠ في ١٠/١٠/١٠٠٠، القاضي گيلاني سيد احمد، المصدر السابق.

<sup>(٥)</sup> د. عصمت عبد المجيد، الضرورة الملجئة للسكن، ط ١، بغداد، ص ١٠٠.

<sup>(٦)</sup> قرار رئاسة محكمة استئناف منطقة اربيل المرقم ١٠٠٠/١٠٠٠٠ في ١٠/١٠/١٠٠٠، القاضي گيلاني سيد احمد، المصدر السابق.

عند زوجته او احد اولاده القاصرين باعتبارهم يشكلون عائلة واحدة<sup>(١)</sup> ففي استحداث مثل هذا الظرف  
الظرف الصحي يتاح للمؤجر اقامة دعوى التخلية بسبب الضرورة الملجئة كذلك الحال اصابة ابنة  
المؤجر بخذلان القلب وارتفاع ضغط الدم يستوجب بقاء البيت قرب الاطباء للمعالجة مما يجعل لابيها ان  
يطلب تخلية داره المؤجرة للغير<sup>(٢)</sup>.

### ثالثاً: ان يكون المأجور مسكناً:

يتضح من هذا الشرط ان المأجور المراد تخليته يجب ان يكون داراً مخصصاً للسكن العائلي  
والمقصود بالدار فهو المكان الذي هيء بطبيعته ليكون مسكناً وقت البناء حتى ولو استعمل في غرض  
اخر غير السكن. فالمكان الذي يصلح بطبيعته لان يكون مسكناً قد يصلح في الوقت ذاته لاغراض اخرى  
كان يكون مكتب محاماة او عيادة طبيب او فندقاً ويصلح ان يكون مدرسة او مستشفى او مؤسسة  
خيرية<sup>(٣)</sup> وقد حصر القضاء الملجئة في الدور السكنية وبالتالي فلا تشمل العقارات الاخرى وهذا  
ما ذهبت اليه رئاسة محكمة استئناف منطقة اربيل في احدى قراراتها بصفقتها التمييزية والذي جاء في  
حيثياته ( ان الضرورة الملجئة تتحقق فقط بسكن المؤجر بنفسه للدار المؤجرة وليس في الدكاكين التي  
يستلم المؤجر بدلاتها. ولم يسمح له القانون بطلب التخلية للضرورة الملجئة )<sup>(٤)</sup>، ومع ذلك فقد قضت  
محكمة استئناف منطقة نينوى بتخلية الدكاكين المستخرجة من الدار التي يشغلها المؤجر بحجة ان  
الغرف الثلاث الباقية من الدار غير كافية لسكن عائلة المؤجر لكثرة عدد الافراد لذلك لا بد من تخلية  
هذه الدكاكين وادخالها الى الدار موضوع الدعوى<sup>(٥)</sup>، ويلاحظ البعض من الكتاب بان هناك حالات تتطلب  
تتطلب اجراء تعديل على الفقرة (ك) من المادة (١٠٠) بحيث تسمح لمن يملك عدة محلات تجارية مؤجرة  
للغير ويستملك محله التجاري ان يطلب تخلية احداها<sup>(٦)</sup> واخيراً لا بد من القول ان النص يجيز للمؤجر  
طلب التخلية اذا كانت ضرورة تلجئه لشغل المكان بنفسه دون اولاده المتزوجين<sup>(٧)</sup>.

(١) قرار رئاسة محكمة استئناف منطقة اربيل المرقم ١٠٠٠/١٠٠٠/١٠٠٠ في ١٠/١٠/١٠٠٠، القاضي غيلاني سيد احمد، المصدر السابق.

(٢) سعد خليل الراضي، شرح قانون ايجار العقار، المصدر السابق، ص ١٠٠.

(٣) كاظم الشيخ جاسم، احكام ايجار العقار، ط١، بغداد، ص ١٠٠.

(٤) قرار رئاسة محكمة استئناف منطقة اربيل المرقم ١٠٠٠/١٠٠٠/١٠٠٠ في ١٠/١٠/١٠٠٠، القاضي غيلاني سيد احمد، المصدر السابق.

(٥) قرار محكمة استئناف منطقة نينوى المرقم ١٠٠٠/١٠٠٠/١٠٠٠ في ١٠/١٠/١٠٠٠، (غير منشور)، من ارشيف المحكمة المذكورة.

(٦) د. عصمت عبد المجيد، احكام تخلية المأجور، المصدر السابق، ص ١٠٠.

(٧) قرار محكمة استئناف منطقة اربيل المرقم ١٠٠٠/١٠٠٠/١٠٠٠ في ١٠/١٠/١٠٠٠، القاضي غيلاني سيد احمد، المصدر السابق، ص ١٠٠.



رابعاً: عدم امتلاك المؤجر أو زوجته أو احد اولاده القاصرين دار اخرى على وجه الاستقلال:

يظهر من نص الفقرة موضوعة البحث انه يشترط ان لا يكون للمؤجر او لزوجته او لاحد اولاده القاصرين دار اخرى على وجه الاستقلال صالحة للسكن في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة. فحكم هذا النص يقتصر على المؤجر وزوجته واولاده القاصرين دون غيرهم من اقربائه سواء كانت قرابتهم مباشرة او غير مباشرة وعلى الاولاد القاصرين دون البالغين. كما انه يجب ان تعود ملكية الدار الاخرى لهم على وجه الاستقلال فاذا كان المؤجر يملك دار مشتركة فانه لا يعتبر مالكا للدار الاخرى فتصبح مطالبته للمستأجر بتخلية داره. كما اوجبت نص الفقرة (ك) من المادة ( ) من قانون ايجار العقار على ان لا يكون باستطاعة المؤجر سكنى الدار الاخرى كما لو كانت الدار الاخرى مؤجرة للغير او غير صالحة لسكنه بالنظر لمركزه الاجتماعي او حالته الصحية او عدد افراد اسرته او مشتملات تلك الدار وغير ذلك من الامور التي تخضع لتقدير محكمة الموضوع التي عليها التحقق من عدم امتلاك المؤجر او زوجته او احد اولاده القاصرين لدار اخرى ولو بدون طلب من المدعى عليه وقد تكلف المحكمة المدعي باكمال النواقص القانونية في الدعوى قبل السير فيها تطبيقاً للمادة ( ) المعدلة من قانون المرافعات المدنية رقم ( ) لسنة المعدل<sup>(١)</sup> وقد استقر القضاء العراقي بان يقدم المؤجر تعهداً امامه او امام كاتب العدل بعدم امتلاكه مع زوجته او احد اولاده القاصرين داراً اخرى باستثناء المأجور، وعلى المستأجر اثبات العكس وفي هذا الصدد يرى بعض الكتاب الى انه اذا لم تتحقق المحكمة من ملكية المؤجر لدار اخرى وقضت بالتخلية للضرورة الملجئة فلا يعود ذلك نقصاً يخل بصحة قضائها موجب لنقضه طالما ان المستأجر لم يدفع بذلك امام محكمة الموضوع<sup>(٢)</sup> ونحن نرى ان الاقرب للعدالة ان تقوم المحكمة من تلقاء نفسها بالتحقق من مدى توفر هذا الشرط في دعوى المدعي بان تطلب من دائرة الاحوال المدنية ارسال صورة قيد الاحوال المدنية لعائلة المدعي وبعد ورودها تسأل مديرية التسجيل العقاري عن امتلاك المؤجر او زوجته او احد اولاده القاصرين دار على وجه الاستقلال صالحة للسكن في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة وان تجري الكشف الموقعي عليه للتحقق من ادعاء المدعي.

□

(١) قرار محكمة استئناف نينوى المرقم /بش/ في / / (غير منشور)، من ارشيف المحكمة المذكورة.

(٢) كاظم الشيخ جاسم، المصدر السابق، ص.

□

## المبحث الثاني

### حالات الضرورة الملجئة المتعلقة بشخص المؤجر

سنتناول في هذا المبحث حالات الضرورة الملجئة المتعلقة بشخص المؤجر وذلك ضمن ثلاثة مطالب، حيث خصصنا المطلب الاول للحديث عن الزواج والطلاق، ونلقي الضوء في المطلب الثاني على المرض والوفاة ونتكلم في المطلب الثالث عن تغيير تكوين اسرة المؤجر وتعذر معيشته في سكنه الحالي.

### المطلب الاول

#### الزواج والطلاق

#### اولاً: الزواج:

يعتبر الزواج من قبيل الضرورة الملجئة لان الزوج مكلف شرعاً وقانوناً باسكان زوجته في دار مستقلة عن دار اهله التي يسكنها قبل الزواج حيث نصت المادة (1/1) من قانون الاحوال الشخصية رقم (1) لسنة 1953 (لا تلزم الزوجة بمطوعة زوجها ولا تعتبر ناشراً اذا كان الزوج متعسفاً في طلب المطوعة قاصداً الاضرار بها او التضيق عليها ويعتبر من قبل التعسف والاضرار بوجه خاص عدم تهيئة الزوج لزوجته بيتاً شرعياً يتناسب مع حالة الزوجين الاجتماعية والاقتصادية). كما جاء في نص المادة (2) من نفس القانون (ليس للزوج ان يسكن مع زوجته ضررتها في دار واحدة بغير رضاها وليس له اسكان احد من اقاربه معها الا برضاها سوى ولده الصغير الغير المميز) كما يحق للزوجة طلب تخلية الدار المؤجرة للغير بسبب زواجها، اذاً لكل من الزوج او الزوجة ان يسكن دار على وجه الاستقلال يوفر لهما الهدوء والاستقرار والخصوصية<sup>(1)</sup> ويشترط لاعتبار الزواج ضرورة ملجئة تبيح للمؤجر طلب تخلية المأجور ان لا يملك المؤجر او زوجته دار اخرى على وجه الاستقلال وان يكون الزواج قد حصل بعد تاريخ عقد الايجار وعلى المحكمة التحقق من تاريخ ابرام عقد الايجار فاذا كان قبل تاريخ عقد الزواج تعتبر الضرورة متحققة وبخلافه يعني ان الضرورة غير متحققة لان من شروطها ان تستجد بعد تاريخ عقد الايجار وليس قبله<sup>(2)</sup> ولكن ليس من المحتم ان ينشئ الزوج حالة الضرورة الملجئة في كل الاحوال بل على القاضي التحقق من ملابسات وظروف كل قضية على انفراد وذلك من خلال الكشف الذي تجريه محكمة الموضوع على محل سكنى المدعي والدار المطلوب تخليتها.

(1) كاظم الشيخ جاسم، قواعد ايجار العقار، المصدر السابق، ص 111.

(2) قرار رئاسة محكمة استئناف منطقة اربيل بصفتها التمييزية المرقمين 11/1999 في 11/11/1999، القاضي غيلاني سيد احمد، المصدر السابق، ص 111.

وقد اختلفت الآراء بشأن حالة الزواج واعتبارها ضرورة ملجئة من عدمه فهناك من اعتبر مجرد الزواج من قبيل الضرورات الملجئة للمؤجر<sup>(١)</sup> في حيث يرى البعض الآخر ان مجرد الزواج لا يكفي لتحقيق حالة الضرورة الملجئة بل لابد من الزواج وانجاب طفلين على الاقل<sup>(٢)</sup> ونحن نقدر بان الزواج بحد ذاته يعتبر قرينة تؤيد قيام الضرورة لان العرف والتقاليد الموجودة في العراق والاقليم فضلاً عن الظروف الاقتصادية والاجتماعية يستوجب استقلال الزوجين في دار مستقلة بما يوفر لها الهدوء والاستقرار والخصوصية ويكون عاملاً في تقليل المشاكل العائلية والاسرية ولكن ليس معنى ذلك ان تحكم المحكمة بمجرد ابرار عقد الزواج بل لابد من التحقق بان الزواج قد حصل فعلاً وان الدار التي يشغلها المؤجر صغيرة ومكتضة وساكنيها الذين هم اهله في الغالب لدرجة تجعل من المتعذر على الزوجين الاستمرار بحياتهما الزوجية في ظل تلك الظروف بشكل سليم.

والملاحظ ان الزواج للضرورة الملجئة يقتصر على المؤجر نفسه ولا يشتمل اولاده وفي هذا الصدد استقر القضاء في العراق والاقليم على اعتبار زواج ابن المؤجر على فرض صحته لا يشكل ضرورة ملجئة لانه مكلف شرعاً وقانوناً بتهيئة دار شرعية لزوجته<sup>(٣)</sup> كما استقر ايضاً على ان الزواج من زوجة ثانية لا يعتبر من قبل الضرورة الملجئة<sup>(٤)</sup> وقد يتبادر الى الذهن تساؤل حول الخطبة التي تتقدم الزواج واما اذا كانت لوحدها تشكل ضرورة ملجئة ام لا؟.

يرى البعض ان الخطبة ليس في ذاتها ضرورة ملجئة، ولكن لما كانت الخطبة يتلوها الزواج عادة وكان اعداد المسكن يقتضي وقتاً فقد ذهب القضاء المصري على اعتبار الخطبة ضرورة ملجئة بشرط ان يتلوها الزواج فعلاً ومع ذلك هناك اتجاه في القضاء المصري يذهب الى ان الخطبة لا تنشيء حالة الضرورة الملجئة<sup>(٥)</sup>. ويتجه القضاء العراقي الى ان الخطبة سعيًا وراء الزواج وحدها لا تكفي لتحقيق حالة

(١) قرار رئاسة محكمة استئناف نينوى بصفتها التمييزية الرقم /تدب/ في /، (غير منشور)، وقرارها الرقم /تدب/ في / (غير منشور)، وقرارها /تدب/ في / (غير منشور)، من ارشيف المحكمة المذكورة.

(٢) قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية الرقم /حقوقية/ في / (غير منشور)، وقرارها /عقار/ في / (غير منشور)، من ارشيف المحكمة المذكورة.

(٣) سعد خليل الراضي، شرح قانون ايجار العقار، المصدر السابق، ص.

(٤) قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد الرقم /ايجار العقار/ في /، وقرارها الرقم /ايجار العقار/ في /، المحامي هادي عزيز علي، مطبعة الزمان، المصدر السابق، ص.

(٥) د. عبد الرزاق السنهوري، المصدر السابق، ص.

الضرورة الملجئة التي يتيح للمؤجر طلب تخلية المأجور لانها تعتبر وعداً بالزواج وليس عقداً وفقاً لاحكام الفقرة ( ) من المادة الثالثة من قانون الاوال الشخصية رقم ( ) لسنة ( ) المعدل<sup>(١)</sup>. عليه فاذا اقيمت دعوى التخلية استناداً للخطبة ينبغي ردها ولا يجوز اعتبار الدعوى مستأخرة الى حين اجراء عقد الزواج لعدم تحققه عند اقامة الدعوى.

## ثانياً: الطلاق:

ان انتهاء العلاقة الزوجية بسبب الطلاق من شأنه ان يؤدي الى اضطرار المطلقة الى مغادرة دار الزوجية لتعذر بقاء الزوجين معاً في دار واحدة مما يجعل المطلقة بحاجة ماسة الى مسكن يأويها ولاجل استقرارها تطلب تخلية الدار المؤجرة للغير شريطة وقوع طلاقها اثناء سريان عقد الايجار وعدم امتلاكها دار اخرى على وجه الاستقلال وان لا يكون قد مضى على تاريخ طلاقها فترة طويلة لانها والحالة هذه تكون قد اسقطت حقها في المطالبة القضائية بتخلية المايجور مادام لم يكن هناك مانع قانوني يحول بينها وبين المطالبة القضائية. فطلاق المؤجرة من زوجها وتأشيره في سجل الاحوال المدنية وتركها دار الزوجية مع اولادها يجعلها في حالة ضرورة ملجئة<sup>(٢)</sup> وكذلك الحال طلاق المؤجرة من زوجها وانتقالها مع اولادها الذين هم في حضانتها للسكن مع اشقائها في دار لا تتسع لساكنيها من حيث عدد المشتملات تعتبر من قبيل الضرورة الملجئة التي تتيح لها طلب تخلية دارها المؤجرة للغير<sup>(٣)</sup> كما ان طلاق المؤجرة من زوجها بعد تاريخ عقد الايجار وانتهاء عدتها وعدم ثبوت رجعتها يجعلها في حالة ضرورة ملجئة لاشغال الدار المايجورة للغير. ويستوي الامر في حالة حصول التفريق بين الزوجين بناء على طلب احدهما لان التفريق يعتبر طلاقاً بائناً بينونة صغرى استناداً لاحكام المادة ( ) من قانون الاحوال الشخصية النافذ فحصول التفريق بين المؤجرة وزوجها لا يعتبر حصول مخالفة بان الفرقة قد حصلت برضاها لان انتهاء العلاقة الزوجية لا يحصل اعتباطاً وانما هو على الاغلب نتيجة ظروف سلبية تحيط بحياة الزوجين تجعل التفريق ولاي سبب كان هو الحل الوحيد لانهاء معاناتهم وبالتالي تكون المؤجرة في حالة ضرورة ملجئة لاشغال دارها المايجورة<sup>(٤)</sup>.

(١) قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد المرقم /حقوقية/ في الاحكام العدلية الثانية، ص، وقرار رئاسة محكمة استئناف التاميم /ح/ في الاحكام العدلية النهائية، ص.

(٢) قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد المرقم /حقوقية/ في الاحكام العدلية الاولى، وقرارها المرقم /حقوقية/ في الاحكام العدلية الرابعة،؛ المحامي هادي عزيز علي، المصدر السابق، ص.

(٣) قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد المرقم /حقوقية/ في الاحكام العدلية الثانية، وقرارها المرقم /حقوقية/ في الاحكام العدلية، ص.

(٤) قرار رئاسة محكمة استئناف نينوى بصفتها التمييزية المرقم /تدب/ في (غير منشور)، من ارشيف المحكمة المذكورة.

ويتبادر الى الذهن تساؤل حول الطلاق الخلعي الواقع بين الزوجين عما اذا كان يشكل حالة ضرورة من عدمه؟

يرى البعض بان الطلاق الخلعي لا يعتبر من قبيل الضرورات الملجئة التي توجب التخلية لان الطلاق قد حصل بموافقتهم وارانتهما<sup>(1)</sup> في حين يرى البعض الاخر بان الطلاق الخلعي الواقع بين المدعية وزوجها يعتبر من قبيل الضرورات الملجئة التي تبيح للمؤجرة طلب تخلية دارها المؤجرة للغير لان الطلاق الخلعي لا يعتبر دليلاً مصطنعاً. اذ من غير المعقول قبول الزوجة تطليق نفسها طلاقاً بائناً بينونة صغرى لغرض الحصول على الحكم بالتخلية، اضافة الى ان حق المستاجر محفوظ في نص الفقرة (1) من قانون ايجار العقار<sup>(2)</sup>.

فالرأي الراجح ان الطلاق الخلعي لا يعتبر من قبيل الضرورات الملجئة لانه يجعل الزوجة غير مشمولة باحكام القانون المرقم (1) لسنة 1959 المعدل (حق الزوجة المطلقة بالسكن). من باب اولى ان لا تكون في حالة ضرورة ملجئة وفق المفهوم الوارد في الفقرة (ك) من المادة (1) من قانون ايجار العقار.

## المطلب الثاني

### المرض والوفاة

#### اولاً: المرض:

اضاف القضاء العراقي الى حالات الضرورة الملجئة حالة مرض المؤجر فقد يصاب المؤجر بمرض يصبح معه مسكنه غير ملائم لاقامته فيكون من الافضل الانتقال الى مسكن اخر تتوفر فيه شروط تخفف من مرضه او على الاقل تجعله غير مستمر في زيارة شدة مرضه ويثبت ذلك بتقرير طبي صادر من لجنة طبية مختصة. ولا يشترط اصابة المؤجر بشخصه بمرض وانما يتعدى ذلك الى اصابة احد ممن يعيّلهم بمرض يتعذر معه البقاء في مسكنه الحالي وتكون الدار المطلوب تخليتها في الوقت ذاته ملائمة من الناحية الصحية.

فاذا اوصت اللجنة الطبية المختصة ضرورة ان يكون المؤجر قريباً من الطبيب الاخصائي وبصورة مستمرة بالنظر لظروفه الصحية وكان ذلك يستدعي انتقاله من محل اقامته في الريف الى المدينة حيث الطبيب المعالج فله ان يطلب اخلاء داره المؤجرة الكائنة في تلك المدينة لغرض السكن

(1) قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد المرقم 1000/عقار/1959 في 10/10/1959، مجلس سنة 1959، وقرارها المرقم 1000/عقار/1959 في 10/10/1959؛ المجلس السابق، ص 1000.

(2) قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية المرقم 1000/عقار/1959 في 10/10/1959، (غير منشور)، من ارشيف المحكمة المذكورة.

فيها<sup>(١)</sup> وكذلك الحال اصابة المؤجرة وخلال مدة سريان عقد الايجار بقاء السكر مع اعراض ذبحة صدرية صدرية عند الاجهاد وسوفان متقدم في الركبتين يتعذر معه صعود السلم العالي ومتعدد الدرجات فان وضعها بهذا الشكل يجعلها في حالة ضرورة ملجئة لاشغال الدار المؤجرة<sup>(٢)</sup> في حين هناك حالات اخرى لم تعتبر من قبيل الضرورة الملجئة رغم اصابة زوجة المؤجر وولديه بامراض بعد ان يتحقق لمحكمة الموضوع ان يسكنه بشكل مستقل يمنع عنهم الرعاية وان بقائهم تحت رعاية شقيق المؤجر وشقيقته الساكنين معهم في دار واحد اضمن من مسكن مستقل<sup>(٣)</sup> كذلك الحال اذا لم يحصل اي تبادل في معاناة المؤجر بانتقاله الى الدار المطلوب تخليتها. ويتضح مما تقدم انه على المحكمة اجراء الكشف على مسكن المؤجر الحالي والدار المطلوب تخليتها للوقوف على مدى ملائمتها للحالة الصحية للمؤجر.

### ثانياً: الوفاة:

قد يشكل وفاة رب الاسرة عائقاً في بقاء عائلته (الزوجية والاولاد) في نفس المكان الذي كان يعمل به سابقاً قبل الوفاة مما يضطر بهم الامر الى الانتقال الى مسكن اخر يقع في الوطن الاصلي لها بالقرب من اقربائها ومعارفها فاذا تأيد للمحكمة ان زوجة المؤجر المتوفي قد انتقلت واولادها بعد وفاة زوجها من المدينة التي كانت تسكن فيها مع زوجها الى مدينة اخرى يملك فيها الزوج المتوفي دار مؤجرة للغير وسكنت في غرفة صغيرة لا تتسع لسكناهم فانها تقضي بالتخلية للضرورة الملجئة ولكن ينبغي على محكمة الموضوع وقبل اصدار الحكم بالتخلية ان تستكمل تحقيقاتها القضائية وتجري الكشف على الدار المشغولة من قبل الاسرة طالبة التخلية وتثبت من صلاحيتها لسكناها من عدمه بعد الوقوف على تاريخ وفاة معيها. كما تجري الكشف على الدار المطلوب تخليتها وتقف على عدد افراد عائلة المستأجر<sup>(٤)</sup> فاذا توفي المؤجر وهو موظف خارج مسقط رأسه واراد ورثته الرجوع الى مسقط رأسهم حيث الدار المأجورة فلهم حق طلب اخلاء هذه الدار للسكن فيها<sup>(٥)</sup> كما تعتبر عودة زوجة المؤجر مع اولادها من المدينة التي توفي فيها الى المدينة التي تقع فيها المأجور ولم يكن لهم دار اخرى على وجه الاستقلال من

(١) قرار رئاسة محكمة استئناف اربيل المرقم /١١١١/١١١١ في ١١/١١/١١١١، القاضي جيلاني سيد احمد، المصدر السابق، ص ١١١١.

(٢) قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد المرقم /١١١١/١١١١ في ١١/١١/١١١١، المحامي هادي عزيز علي، المصدر السابق، ص ١١١١.

(٣) قرار محكمة استئناف بغداد المرقم /١١١١/١١١١ في ١١/١١/١١١١، المحامي هادي عزيز علي، المصدر السابق، ص ١١١١.

(٤) د. عصمت عبد المجيد، احكام تخلية المأجور، المصدر السابق، ص ١١١١.

(٥) قرار رئاسة محكمة استئناف منطقة الحكم الذاتي بصفتها التمييزية المرقم /١١١١/١١١١ في ١١/١١/١١١١، المنشور في مجلة الاحكام العدلية، بالعدد الثاني، ص ١١١١.

قبيل الضرورة الملجئة ولها ان تطلب تخلية المأجور لغرض السكن فيه <sup>(١)</sup> كذلك الحال للمؤجرة التي كانت تقيم مع مخدمومها للقيام بخدمته ان تطلب تخلية دارها لتسكنها بعد وفاة مخدمومها وانتهاء علاقتها بداره حيث يعتبر ذلك ضرورة استجبت بعد عقد الايجار <sup>(٢)</sup> في حين ان رغبة زوجة المؤجر المتوفي بالانتقال مع اولادها القاصرين من المدينة التي تسكنها الى المدينة التي يقع فيها المأجور ليكون العقار تحت اشراف عمهم بعد وفاة والدهم لا تعتبر ضرورة ملجئة ما دام محل اقامة المدعية واولادها المعتادة في المدينة التي لا زالت تقيم فيها بعد وفاة زوجها بعدة سنوات <sup>(٣)</sup> كما قضت محكمة استئناف منطقة بغداد بانه تعتبر المؤجرة في حالة ضرورة ملجئة تبيح لها طلب التخلية اذا باعت دارها بعد وفاة زوجها بسبب حاجتها لتسديد الديون المترتبة بذمة زوجها وسكنت في غرفة لا تصلح لسكنائها وعائلتها المكونة من سبعة اشخاص <sup>(٤)</sup>.

### المطلب الثالث

## تغيير تكوين أسرة المؤجر وتعذر معيشته في سكنه الحالي

### اولاً: تغيير تكوين المؤجر:

من التغييرات الطبيعية التي تطرأ على حياة الانسان زيادة عدد واعمار افراد اسرة المؤجر فانجاب الاطفال وبلوغهم سن التمييز. فيضيق بهم السكن بعد ان كان يكفيهم مما يشكل هذا التغيير في تكوين الاسرة ضرورة تلجئ رب الاسرة (المؤجر) الى طلب تخلية داره المؤجرة للغير والتي تتسع لسكناء وسكنى اسرته. وهذا يتطلب من محكمة الموضوع اجراء الكشف على الدار التي يسكنها المؤجر والدار المطلوب تخليتها والتحقق من ملكيتها وسعتها وتاريخ اشغاله ولها لتقدير مدى توافر الضرورة الملجئة للتخلية <sup>(٥)</sup>.

<sup>(١)</sup> قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد بصفتنا التمييزية المرقم /ح/١١١١ في ١١/١١/١١١١، المنشور في مجلة الاحكام العدلية، العدد الرابع، ص ١١١.

<sup>(٢)</sup> قرار رئاسة محكمة استئناف نينوى بصفتها التمييزية المرقم /ت.ص/١١١ في ١١/١١/١١١١، المنشور في مجلة الاحكام العدلية، العدد الاول، ص ١١١.

<sup>(٣)</sup> قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية المرقم /ح/١١١١ في ١١/١١/١١١١، المنشور في مجلة الاحكام العدلية، العدد الثالث، ص ١١١.

<sup>(٤)</sup> قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد المرقم /ع/١١١١ في ١١/١١/١١١١، المنشور في مجلة الاحكام العدلية، العدد الثالث، ص ١١١.

<sup>(٥)</sup> د. عصمت عبد الجيد، احكام تخلية المأجور، المصدر السابق، ص ١١١.

فقد اعتبر القضاء ولادة سبعة اولاد للمؤجر بعد تاريخ عقد الايجار وتقدم اعمار الباقيين وعدم سعة الدار التي يسكنها حالياً من قبيل الضرورات الملجئة التي تبيح له طلب تخلية داره المؤجرة وكذلك زيادة عدد افراد اسرة المؤجر وكبر اعمارهم وكون الدار المطلوب تخليتها اوسع من الدار التي يسكنها المؤجر مع افراد عائلته حالياً يجعله في حالة ضرورة ملجئة لاشغال الدار المؤجرة للغير<sup>(١)</sup> في حين ان مجرد ولادة طفلين حديثين للمؤجر بعد تاريخ عقد الايجار لا يعتبر من قبيل الضرورات الملجئة<sup>(٢)</sup> اما زيادة اعمار اولاد المؤجر فلا يعتبر من قبيل الضرورة المستجدة بعد عقد الايجار لانها لم تفرض عليه كرهاً وان زيادة الاعمار مسألة مفترضة وليس من المسائل الغير متوقعة وكان على المؤجر مراعاتها عند ابرام عقد الايجار<sup>(٣)</sup>.

نخلص مما تقدم ان زيادة اعمار اولاد المؤجر دون ان يصاحبها زيادة عدد افراد اسرته لا يرقى الى درجة الضرورة الملجئة التي تبيح له طلب تخلية داره المؤجرة للغير كون زيادة اعمار اولاده تعتبر من المسائل المتوقعة عند ابرام عقد الايجار.

### ثانياً: تعذر معيشة المؤجر في مسكنه الحالي:

قد تحدث بعض المشاكل والخلافات العائلية بين الساكنين في مسكن واحد سواء بين الزوجين او الزوجة واهل الزوج مما يتعذر معه المعيشة في دار واحدة ويضطر احدهم الى تركه والانتقال الى مسكن اخر او البقاء في المسكن بشكل مؤقت فاذا كان المؤجر يملك دار مؤجرة للغير فان من الافضل له الانتقال الى تلك الدار بغية تفادي الظروف الصعبة التي يعاني منها مما يتوجب على محكمة الموضوع التحقق من هذه المشاكل او الظروف وصولاً الى حقيقة الامر وجديته لتحقيق العدالة عند اصدار القرار. وقد استقر القضاء العراقي على ان الخلافات العائلية لوحدها لا ترقى الى مستوى الضرورة الملجئة<sup>(٤)</sup> وقد يعود تعذر استمرار بقاء المؤجر في مسكنه الحالي الى حصول نزاع وخصومات بينه وبين الجيران. فاذا كان المؤجر يسكن مع زوجته وطفليه في شقة مستأجرة باحدى العمارات السكنية وحصل تعرض لزوجته او بعض النسوة من بعض شاغلي العمارة وتطورت المشاكل والخصومات بينهم وقدمت مضبطة

(١) قرار رئاسة محكمة استئناف منطقة اربيل بصفتها التمييزية المرقم /١١١١/نت/١١١١ في ١١/١١/١١١١، وقرار رئاسة محكمة استئناف منطقة كركوك القاضيان سهروهر علي جعفر وجمال صدر الدين علي، المصدر السابق، ص١١١.

(٢) قرار رئاسة محكمة استئناف واسط بصفتها التمييزية المرقم /١١١١/ت/حقوقية/١١١١ في ١١/١١/١١١١، القاضي لفته حاصل العجيلي، المبادئ القانونية في قضاء محكمة استئناف واسط بصفتها التمييزية، مطبعة النور، ص١١١.

(٣) قرار رئاسة محكمة استئناف الحكم الذاتي المرقم /١١١١/باع/١١١١ في ١١/١١/١١١١، المنشور في مجموعة الاحكام العدلية، الاعداد الاربعة، لسنة ١١١١، ص١١١.

(٤) قرار رئاسة استئناف بغداد بصفتها التمييزية المرقم /١١١١/ايجار العقار/١١١١ في ١١/١١/١١١١، مجلة سنة ١١١١، المحامي هتدي عزيز علي، المصدر السابق، ص١١١.



من مختار المنطقة الى الشرطة بهذا الخصوص واتخذت الاجراءات التحقيقية بصددھا فان ذلك يشكل ضرورة ملجئة تضطر المؤجر لطلب اخلاء داره <sup>(١)</sup> وقد يرجع تعذر بقاء المؤجر في مسكنه الحالي الى الحالة النفسية. فاذا كانت الدار التي يسكنها المؤجر غير آمنة بالنسبة لزوجته وطفليه عند تركه لهم بسبب عمله داخل البلدة وخارجها وكان ذلك يؤثر على مدى حالته النفسية نظراً لصابته بمرض نفسي فيكون المؤجر في حالة ضرورة ملجئة تبيح له طلب اخلاء داره التي لا يملك هو وزوجته اولاده القاصرين غيرها<sup>(٢)</sup>.

وقد يكون تعذر معيشة المؤجر بسبب غلاء بدل الايجار وعجزه عن دفع بدل ايجار الدار التي يشغله والتي تزيد بدل ايجارها على راتبه فيعتبر ذلك ضرورة ملجئة مستجدة بعد العقد<sup>(٣)</sup>.

---

<sup>(١)</sup> قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية المرقم /حقوقية/ في ١١/١١/٢٠٠٠، المنشور في مجلة الاحكام العدلية، العدد الثاني، ص ١١١.

<sup>(٢)</sup> قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية المرقم /ح/ في ١١/١١/٢٠٠٠، المنشور في مجلة الوقائع العدلية، العدد الامس، ص ١١١.

<sup>(٣)</sup> قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية المرقم /ح/ في ١١/١١/٢٠٠٠، المنشور في مجلة الاحكام العدلية، العدد الثالث، ص ١١١؛ وقرارها المرقم /ح/ في ١١/١١/٢٠٠٠، المنشور في مجلة القضاء، العدد ١١، لسنة ٢٠٠٠، ص ١١١.

## المبحث الثالث

### حالات الضرورة الملجئة المتعلقة بحالة العقار الذي يشغله المؤجر

نقسم هذا المبحث الى ثلاثة مطالب، نتناول في المطلب الاول عدم صلاحية العقار للسكن وفي المطلب الثاني صدور حكم بالتخلية وخصصنا المطلب الثالث للحديث عن انهدام العقار او استملاكه.

#### المطلب الاول

#### عدم صلاحية العقار للسكن

مما لاشك فيه بان العقار غير صالح لسكن المؤجر في احوال عديدة ومن قراءة القرارات القضائية يتضح لنا ان عدم صلاحية العقار يكون في ضيق هذا العقار او عدم صلاحيته من الناحيتين الصحية او الاجتماعية وسوف نقوم بشرح كل حالة من هذه الحالات على حدى.

#### اولاً: ضيق العقار:

ان راحة المؤجر في سكناه تتوقف على مدى سعة المكان وكفايته لسكناه وافراد عائلته وتتضاءل في حالة زيادة عدد افراد اسرته وتقدمهم في السن وتقدمهم في المراحل الدراسية مع مرور الزمن مما يجعل العقار غير ملائم لسكناهم وتوفر شروط راحتهم وقد يسبب ذلك مشاكل وعواقب غير حسنة اذا ما استمر في سكن العقار الضيق ففي مثل هذه الحالة يقتضي المنطق الاستجابة لطلب المؤجر باخلاء داره المؤجرة للغير والتي تلبى سعتها حاجته في السكن<sup>(1)</sup> فسكن المؤجرة مع اولادها في دار يعود لشقيقتها بعد وفاة زوجها في غرفة واحدة وان تلك الغرفة اصبحت لا تتسع لها واولادها الذين اصبحوا في سن البلوغ. مما يجعلها في حالة ضرورة ملجئة لاشغال الدار المؤجرة للغير وكذلك الحال اذا كانت الغرفة التي يسكنها المؤجر وزوجته وابناءه البالغين لا تتسع لسكناهم فانه يكون في حالة ضرورة ملجئة لاشغال الماحور<sup>(2)</sup> فالراجح ان مسكن المؤجر في غرفة لا تتسع لسكناه وعائلته يعتبر قبيل الضرورات الملجئة التي تبيح له طلب تخلية داره المأجورة ولكن يقتضي من المحكمة قبل اصدار الحكم بالتخلية ان تستكمل تحقيقاتها القضائية وتجري الكشف على الدار المشغولة من قبل الاسرة طالبة التخلية كما تجري الكشف على الدار المطلوبة تخليتها وتقف على عدد افراد عائلة المؤجر.

(1) كاظم الشيخ جاسم، قواعد ايجار العقار، المصدر السابق، ص 111.

(2) قرار رئاسة محكمة استئناف منطقة اربيل بصفته التمييزية الرقم 11/1997 بتاريخ 11/11/1997 في 11/11/1997، القاضي غيلاني سيد احمد، المصدر السابق، ص 111.

## ثانياً: عدم صلاحية العقار من الناحية الصحية والامنية:

قد يكون عدم صلاحية العقار راجعاً الى عدم توفر الشروط الصحية التي من الضروري توافرها في المسكن الذي تقيم فيه اسرة المؤجر كالتهووية والاضاءة وغيرها من الشروط الصحية، عند ذلك يضطر المؤجر الى ترك مسكنه المذكور فيصبح من حقه ان يطالب بتخلية داره المؤجرة للغير لكي ينتقل للسكن فيه فاذا كانت الدار المستاجرة المشغولة من قبل المؤجر غير مستوفية للشروط الصحية وبناءها متهدم وآيل للسقوط فان شروط الفقرة (ك) من المادة ( ) تكون متوفرة في دعواه<sup>(١)</sup> كما ان سكن اسرة المؤجر الكبيرة في صريفه مشيدة بالطين والحصران وغير صالحة للسكن او داخل خيمة او كابينة مؤقت يعتبر من قبل الضرورات الملجئة التي تبيح للمؤجر طلب تخلية داره المؤجرة للغير<sup>(٢)</sup> في حين ان عدم صلاحية العقار العائد الى المؤجر للسكنى بسبب الاستعمالات الموجودة في المنطقة باعتبارها منطقة تجارية او صناعية لا سند له من القانون لان المقصود بصلاحية العقار للسكن هو صلاحيته من الناحية الصحية ومن الناحية الاجتماعية<sup>(٣)</sup> وقد يكون سبب عدم قدرة المؤجر على البقاء في مسكنه الحالي راجعاً الى اسباب نفسية متعلقة به او بافراد عائلته فقد ذهبت رئاسة محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية في احدى قراراتها بان للمؤجر ان يطلب تخلية داره التي لا يملك غيرها اذا قررت اللجنة الطبية الاستئنافية انتقال اطفال المؤجر من الدار التي يشغلها والتي توفت فيها والدتهم نظراً للظروف النفسية التي يتعذر عليهم معها السكن في تلك الدار مما يعتبر ضرورة ملجئة استجدت بعد عقد الايجار<sup>(٤)</sup> وقد يضطر المؤجر الى ترك الدار التي يقيم فيها لكونها تقع في منطقة غير مستقرة امنياً بسبب حرب خارجية او داخلية او صراع طائفي او عرقي وتدفعه الى النزوح والانتقال الى مدينة تقع فيها داره والتي تعيش حالة استقرار امني<sup>(٥)</sup> كما قد يجبر المؤجر الى ترك داره عنوة بسبب تهجير او ترحيل قسري لاسباب امنية او بسبب صراع داخلي وتطهير عرقي او مذهبي فعندها تكون حالة

(١) قرار رئاسة محكمة استئناف واسط بصفتها التمييزية الرقم /ت/حقوقية/ في /ح/ج/، القاضي لفته حاصل العجيلي، المبادئ القانونية في قضاء محكمة استئناف واسط بصفتها التمييزية /ح/ج/، ص.

(٢) قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية الرقم /ح/ج/ في /ح/ج/، المنشور في مجلة الاحكام العدلية، العدد الاول، ص.

(٣) قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية الرقم /ح/ج/ في /ح/ج/؛ وقرارها الرقم /ح/ج/ في /ح/ج/، المحامي هادي عزيز علي، المصدر السابق، ص.

(٤) قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية الرقم /ح/ج/ في /ح/ج/، المحامي هادي عزيز، المصدر السابق، ص.

(٥) قرار رئاسة محكمة استئناف منطقة اربيل الرقم /ت/ح/ج/ في /ح/ج/، المحامي كيلاني سيد احمد، المصدر السابق، ص.

الضرورة الملجئة متحققة لديه في حالة طلبه تخلية الدار التي لا يملك غيرها والواقعة في المدينة التي انتقل اليها قسراً<sup>(١)</sup>.

### ثالثاً: عدم صلاحية العقار من الناحية الاجتماعية:

تعتبر الحالة الاجتماعية للمؤجر احدى دواعي الضرورة الملجئة له، عندما تحدث تغيرات فيها بحيث يصبح المؤجر مضطراً الى تغير محل سكنه ويكون بحاجة الى اشغال داره المؤجرة للغير فيما اذا كانت داره تلك افضل من مسكنه الحالي. اذ ان من حق الانسان ان يسكن في دار تناسب مستواه ومركزه الاجتماعي والثقافي فيكون من حقه المطالبة بتخلية داره المؤجرة<sup>(٢)</sup>. فلو سكن المؤجر مع افراد اسرته في دار مبنية من الطين او في كراج السيارات ثم تحسنت حالته المادية وقطع اولاده مراحل دراسية متقدمة فان من حقه ان ينتقل الى مسكن يليق به وباسرته يوفر له الجو المناسب للدراسة ووسائل الراحة والاستقرار<sup>(٣)</sup>. ويمكن القول بان المركز الاجتماعي للانسان عرضة للتغير والتطور فاذا طرأ تغير في مركزه الاجتماعي والثقافي فيكون من حقه الانتقال الى مسكن يليق به وعائلته ويوفر لهم جواً مناسباً من الراحة والاستقرار.

## المطلب الثاني صدور حكم بالتخلية

من حالات الضرورة الملجئة التي تقضي بها المحاكم بالتخلية هو صدور حكم بتخلية العقار الذي يشغله المؤجر فيكون ملزماً بتخليته ومن ثم يحق له طلب تخلية داره المؤجرة للغير نتيجة لتحقق حالة الضرورة الملجئة<sup>(٤)</sup> ويشترط ان يكون حكم التخلية قد صدر استناداً لاحد الاسباب المنصوص عليها في المادة (١٠٠) من قانون ايجار العقار المرقم (١٠٠) لسنة ١٩٨٠. فاذا كان الحكم قد صدر في دعوى منع المعارضة وتسليم العقار بسبب الغصب فلا يجوز للمحكوم عليه في هذه الدعوى الاستناد الى هذا الحكم لطلب تخلية داره المؤجرة للغير لان اشغاله لذلك العقار كان مؤسساً على واقعة الغصب وان استرداد

(١) قرار رئاسة محكمة استئناف واسط بصفتها التمييزية المرقم ١٠٠/ن/حقوقية/١٠٠٠، المصدر السابق، ص ١٠٠.

(٢) د. عصمت عبد الجيد، الضرورة الملجئة للسكن، المصدر السابق، ص ١٠٠.

(٣) قرار رئاسة استئناف منطقة اربيل بصفتها التمييزية المرقم ١٠٠/ن/١٠٠٠ في ١٠/١٠/١٠٠٠، القاضي كيلاني سيد احمد، المصدر السابق، ص ١٠٠. وقرار رئاسة استئناف منطقة بغداد بصفتها التمييزية المرقم ١٠٠/حقوقية/١٠٠٠ في ١٠/١٠/١٠٠٠، المنشور في مجلة الاحكام العدلية، العدد الرابع، ص ١٠٠.

(٤) قرار رئاسة محكمة استئناف اربيل بصفتها التمييزية المرقم ١٠٠/ن/١٠٠٠ في ١٠/١٠/١٠٠٠، القاضي كيلاني سيد احمد، المصدر السابق، ص ١٠٠.

المغصوب مسألة متوقعة بالنسبة للغاصب ولا يشكل حالة مفاجئة <sup>(١)</sup>. في حين يرى البعض الآخر بان الحكم الصادر بمنع المعارضة واكتسابه الدرجة القطعية يعتبر من قبيل الضرورة الملجئة الواردة في الفقرة (ك) من المادة (١١١) من قانون ايجار العقار والتي تبيح للمؤجر تخلية داره المؤجرة للغير <sup>(٢)</sup> فالراجح ان الحكم الصادر بمنع المعارضة لا يعتبر من قبيل الضرورات الملجئة لان القانون اشترط ان يكون الحكم بالتخلية قد صدر استناداً لاحد الاسباب الواردة في المادة (١١١) من قانون ايجار العقار حصراً كما ان الضرورة تفرض على المؤجر كرهاً وليس اختياراً وان لا يكون له دور في صدور الحكم عليه. وبعكس ذلك يكون المؤجر قد خلق بنفسه ولنفسه حالة الضرورة الملجئة وهو خلاف مفهوم الفقرة (ك) من المادة (١١١) من قانون ايجار العقار. فاذا ثبت ان المؤجر هو المسبب في صدور الحكم بالتخلية عليه ومن وضع يده فلا يشكل هذا الحكم ضرورة ملجئة كما في حالة امتناع المستأجر عن تسديد بدلات الايجار وعدم الاستجابة لا نذار المؤجر بتسديدها مما يستتبع استحصال حكم بالتخلية ضده. لذا لا يشفع له هذا الحكم لاستحصال الحكم بالتخلية بصدد داره المؤجرة للغير <sup>(٣)</sup>. وكذلك اذا تنازل المؤجر عن جزء من منفعة المايجور الى شخص اخر وصدر حكم ضده لمخالفته احكام المادة (١١١ و١١٢) من قانون ايجار العقار. فلا يجوز له الاستناد الى هذا الحكم بطلب تخلية داره المؤجرة للغير كونه قد ساهم في احداث هذه المخالفة وبالتالي لا يعتبر من قبيل الضرورات الملجئة المنصوص عليها في الفقرة (ك) من المادة (١١١) من قانون ايجار العقار والتي تتمثل بحالة اضطرارية تفرض على المؤجر ولا يد له في احداثها <sup>(٤)</sup> وكذلك الحال في حالة صدور قرار من جهة رسمية بترحيل المؤجر من داره التي يسكنها واضطراره للسكن في معسكر او مخيم بصورة مؤقتة وعم امتلاكه وزوجته واولاده القاصرين دار اخرى يعتبر من قبيل الضرورة الملجئة <sup>(٥)</sup> وقد يكون اضطرار المؤجر الى ترك مسكنه نتيجة لانذار يوجه اليه من دائرة رسمية لمقتضيات تطبيق احد القوانين <sup>(٦)</sup> في حين يرى البعض الاخر ان مجرد توجيه الانذار

---

<sup>(١)</sup> قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية المرقم ١١١١/حقوقية/ في ١١/١١/١١١١، مجلة ١١١١، المحامي هادي عزيز، المصدر السابق، ص ١١.

<sup>(٢)</sup> قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية المرقم ١١١١/حقوقية/، مجلة ١١١١، المحامي هادي عزيز، المصدر السابق، ص ١١.

<sup>(٣)</sup> قرار رئاسة استئناف بغداد بصفتها التمييزية المرقم ١١١١/حقوقية/ في ١١/١١/١١١١، مجلة سنة ١١١١، المحامي هادي عزيز، المصدر السابق، ص ١١.

<sup>(٤)</sup> قرار رئاسة استئناف بغداد بصفتها التمييزية المرقم ١١١١/ايجار عقار/ في ١١/١١/١١١١، مجلة سنة ١١١١، المحامي هادي عزيز، المصدر السابق، ص ١١.

<sup>(٥)</sup> قرار رئاسة استئناف بغداد بصفتها التمييزية المرقم ١١١١/حقوقية/ في ١١/١١/١١١١، مجلة سنة ١١١١، المحامي هادي عزيز، المصدر السابق، ص ١١.

<sup>(٦)</sup> قرار رئاسة استئناف بغداد بصفتها التمييزية المرقم ١١١١/حقوقية/ في ١١/١١/١١١١، مجلة سنة ١١١١، المحامي هادي عزيز، المصدر السابق، ص ١١.



الدار غير صالحة للسكن ولا يمنح المؤجر حق طلب تخلية داره لهذا السبب اذ بإمكانه مراجعة المحكمة لالزام مالك الدار الذي يشغلها باصلاحها<sup>(١)</sup>.

كما ان المشرع وبموجب المادة ( ) من قانون الاستملاك المرقم ( ) لسنة اعطى الحق للمؤجر الذي استملك مسكنه ولم يكن له او لزوجته او احد أولاده القاصرين مسكن اخر على وجه الاستقلال غير مؤجر ان يطلب تخلية مسكنه المأجورة ويعتبر ذلك من قبيل الضرورات الملجئة المنصوص عليها في قانون ايجار العقار. ويشترط لتطبيق النص المذكور ما يلي:  
اولاً: ان تنزع ملكية العقار للنفع العام.

ثانياً: ان يكون العقار المستملك مسكناً للمستملك منه يسكنه فعلاً عند الاستملاك ولا يدخل في ذلك محل العمل.

ثالثاً: ان لا يكون للمستملك منه او لزوجته او لاحد أولاده القاصرين مسكن اخر على وجه الاستقلال غير مؤجر<sup>(٢)</sup>، وهي نفس الشروط التي قررها قانون ايجار العقار مع تغيير في بعض الالفاظ. ويلاحظ ان قانون الاستملاك لم يحدد موقع المسكن الاخر للمستملك منه في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة او في خارجها كما نص على ذلك قانون ايجار العقار كما لم يشترط في المسكن الاخر للمستملك منه صلاحيته للسكن سواء من ناحية سعته او كفايته لسكن عائلته او من ناحية تناسبه ومركزه الاجتماعي كما نص عليه قانون ايجار العقار ايضاً. ويرى البعض ان النص على هذه الحالة هو للتأكيد على حق المستملك منه في طلب التخلية طالما ان القانون اعتبر ذلك من قبيل الضرورات الملجئة المنصوص عليها في قانون ايجار العقار لان القانون المذكور هو المرجع في الفصل بموضوع التخلية<sup>(٣)</sup> وقد يقع احياناً ان لا يكون الاستملاك شاملاً للعقار المستملك بكامله بل ينصب الاستملاك على جزء منه حسب مقتضيات الضرورة او المشروع المستملك من اجله. فاذا وقعت حالة كهذه وطلب المؤجر تخلية داره المؤجرة للغير متذرعاً بالاستملاك كضرورة له يجب على المحكمة التحقق فيما اذا كان الاستملاك بعد تنفيذه يجعل مسكن المؤجر غير ملائم لسكنه فاذا كان المسكن غير متسع لسكنه وافراد أسرته كأن يشمل الاستملاك الأجزاء الرئيسية من الدار كالحمام والمطبخ مثلاً او غيرها يمكن اعتبار حالة الضرورة متحققة لدى المؤجر في اشغال داره المؤجرة للغير. اما اذا كان الاستملاك لا يشمل سوى جزء صغير من الدار وتبقى الأجزاء الرئيسية منه كما لو كانت سابقاً. عند ذلك لا يمكن اعتبار هذه الحالة ضرورة للمؤجر ما دام مسكنه لم يتغير نتيجة الاستملاك. فاستملاك دار المؤجر بعد سريان عقد الايجار للدار

(١) قرار رئاسة محكمة استئناف ذي قار بصفتها التمييزية المرقم /ح/ في /، المنشور في مجلة الاحكام العدلية، العدد الثالث، ص.

(٢) د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية، المصدر السابق، ص.

(٣) مصطفى مجيد، شرح قانون الاستملاك المرقم لسنة المعدل، ط، دار الحرية للطباعة، بغداد، ص وما بعدها.

موضوع الدعوى يعتبر من قبيل الضرورات الملجئة التي تبيح له طلب تخلية داره المؤجرة للغير<sup>(١)</sup>. كما ان استملاك دار المؤجر وانذاره من قبل الجهة المستملكة بلزوم تخلية الدار المستملكة يجعله في حالة ضرورة ملجئة لاشغال داره المأجورة للغير<sup>(٢)</sup>.

□

---

<sup>(١)</sup> قرار رئاسة محكمة استئناف واسط بصفقتها التمييزية المرقم /□□□□ عقار/□□□□ في □□□□□□□□□□، القاضي لفته حامل العجيلي، المصدر السابق، ص□□.

<sup>(٢)</sup> قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد بصفقتها التمييزية المرقم □□□□□□□□□□ ح/□□□□□□□□□□ في □□□□□□□□□□، مجلة سنة □□□□□□□□□□، المحامي هادي عزيز علي، المصدر السابق، ص□□.



## المبحث الرابع

### حالات الضرورة الملجئة المتعلقة بطبيعة عمل المؤجر

سنتعرض لهذا المبحث في ثلاثة مطالب، حيث نوضح في المطلب الاول النقل لمقتضيات المصلحة العامة وعودة المؤجر الى مدينته لانتهاء خدمته، وفي المطلب الثاني نتناول عودة المؤجر من الخارج بعد انهاء دراسته او تدريبه او مهمته الوظيفية او العلمية، ونتحدث في المطلب الثالث عن حالة اذا كان المؤجر عسكري وخطر بالاخلاء او عودة الاسير او المفقود الى مدينته.

#### المطلب الأول

##### النقل لمقتضيات المصلحة العامة وعودة المؤجر الى مدينته لانتهاء خدمته

نصت الفقرة (ك) من المادة ( ) من قانون ايجار العقار على ان يعتبر من قبيل الضرورات الملجئة بوجه خاص ((اذا كان المؤجر من العاملين في دوائر الدولة او القطاع الاشتراكي من (العسكريين او رجال المصلحة العامة او العمال) سواء داخل القطر او خارجه ونقل بناء على مقتضيات المصلحة العامة او انتهت خدمته لاي سبب كان)) وهذا النص متقبس من قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم ( ) المؤرخ في ( ) الذي كان ينص على انه (لاتسمع دعوى المؤجر بصرف النظر عن صفته، باخلاء دار السكن المؤجرة وذلك لمدة ثلاث سنوات من تاريخ نفاذ هذا القرار ويستثنى من ذلك دعاوي الاخلاء .. بسبب نقل الموظف الى المدينة التي فيها داره، اذا كان النقل بناء على ما تقتضيه المصلحة العامة وليس بناء على رغبته) <sup>(1)</sup>. ويشترط للحكم بالتخلية استناداً للفقرة (ك- ) من المادة ( ) من قانون ايجار العقار ما يلي:

**الشرط الأول:** ان يكون المؤجر موظفاً او عاملاً في دوائر الدولة او القطاع الاشتراكي (مدنياً كان او عسكرياً او من عناصر قوى الامن الداخلي ولا يهم ان كان يعمل داخل العراق او خارجه.

**الشرط الثاني:** ان ينقل المؤجر الى المدينة التي يقع فيها داره المؤجرة بناءاً لمقتضيات المصلحة العامة. عليه فان كون الموظف من العاملين في دوائر الدولة لا يكفي لطلب تخلية المأجور الا ان يتم نقله الى المدينة التي يقع فيها داره المؤجرة وان يكون نقله لمقتضيات المصلحة العامة وتنتفي حالة الضرورة اذا كان النقل بناء على طلب المؤجر وللمحكمة ان تتحقق بصورة رسمية من الجهة التي أصدرت امر النقل

(1) د. عصمت عبد الجيد، شرح قانون ايجار العقار، المصدر السابق، ص ١١١.

وعما اذا كان النقل قد تم بناءاً لمقتضيات المصلحة العامة ام بناءاً على طلب المؤجر<sup>(١)</sup> ولها طلب الاضبارة الشخصية للموظف المنقول للتأكد من أسباب النقل ومتى ما ثبت للمحكمة ان المؤجر نقل لمقتضيات المصلحة العامة فانها تحكم بالتخلية<sup>(٢)</sup>. وقد يحدث ان ينقل الموظف او العامل بناء على مقتضيات المصلحة العامة ولكن الدار التي يريد اشغالها تعود ملكيتها لزوجته المرافقة له. فهل يحكم له بالتخلية ام لا؟

تذهب بعض التطبيقات القضائية ان من حق الزوج المنقول بناء على مقتضيات المصلحة العامة طلب تخلية الدار المسجلة ملكيتها باسم زوجته لان ذلك يحقق مصلحة عامة وتخليص المؤجرة من البحث عن دار لسكانها<sup>(٣)</sup>. ويرى البعض الاخر بان للزوجة (المؤجرة) المنقولة للاتحاق بزوجها المنقول بناء على مقتضيات المصلحة العامة الحق في إقامة دعوى التخلية للضرورة الملجئة<sup>(٤)</sup> وتشير قرارات اخرى بانه اذا كانت مشتريه الدار ملتحقة بزوجها خارج المدينة التي يقع فيها داره المؤجرة ثم نقل زوجها الى تلك المدينة بناء على مقتضيات المصلحة العامة. فيعتبر عودتها للسبب المذكور الى محل المأجور ضرورة تجيز له طلب تخلية دارها المؤجرة للغير. ويلاحظ ان هذا هو الاتجاه العام في القرارات القضائية الصادرة من محاكم الاستئناف بصفتها التمييزية. ونعتقد ان الامر يقتضي معالجة شاملة لمثل هذه الحالات ويكون ذلك بتعديل المادة ( ) من قانون ايجار العقار بحيث يجوز إقامة دعوى التخلية سواء توفر سبب التخلية في الزوج او الزوجة بغض النظر عما اذا كانت الدار المأجورة تعود للزوجة او الزوج<sup>(٥)</sup> والملاحظ ان نص الفقرة (ك-) من المادة ( ) من قانون ايجار العقار اقتصر على حالة نقل الموظف بناء لمقتضيات المصلحة العامة او انتهاء الخدمة لاي سبب كان دون الإشارة الى حالة انتداب الموظف للعمل في مدينة أخرى.

(١) قرار رئاسة استئناف أربيل بصفتها التمييزية الرقم /ت/ في ، القاضي كيلاني سيد احمد، المصدر السابق، ص.

(٢) حسن عداي الدجيلي، شرح قانون ايجار العقار، ط، بغداد، ص.

(٣) قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية الرقم /ج/ في ، المنشور في الوقائع العدلية، العدد الأول، ص.

(٤) قرار رئاسة استئناف محكمة التأميم بصفتها التمييزية الرقم /ت/ في ، المنشور في مجلة الاحكام العدلية، العدد الرابع، ص.

(٥) قرار رئاسة محكمة استئناف نينوى الرقم /ت/ في ، المنشور في مجلة الاحكام العدلية، العدد الرابع، ص.

وفي هذا الصدد هناك اتجاه في القضاء العراقي يرى بان استقرار المؤجر في مدينة بغداد بسبب انتدابه للعمل فيها بامر خارج عن ارادته ومفروض عليه يجعله في حالة ضرورة ملجئة لاشغال داره المأجورة في هذه المدينة<sup>(١)</sup>.

**الشرط الثالث:** عدم امتلاك المؤجر لعقار اخر صالحاً للسكن في المدينة التي يقع فيها العقار المطلوب تخليته. لا يكفي لتحقيق حالة الضرورة الملجئة ان ينقل المؤجر الى المدينة التي يقع فيها داره المؤجرة بناء على مقتضيات المصلحة العامة، بل لابد ان يكون المؤجر لا يملك سوى الدار المطلوب تخليتها. فاذا كان المؤجر يملك اكثر من عقار للسكن يمكن اخلاؤه فيكون له وحده حرية اختيار المكان الذي يطلب تخليته دون فسح المجال للمستأجرين الاعتراض على هذا الاختيار<sup>(٢)</sup> وللمحكمة السلطة في تقدير كون المأجور المطلوب تخليته يتناسب ومستوى معيشة المؤجر وعائلته بعد ان تتحقق المحكمة من هذه النقاط وتجري الكشف على المساكن المملوكة للمؤجر ولها ان تعين الدار الأكثر ملائمة للمؤجر من الدار المطلوب تخليتها.

كما ان الضرورة الملجئة تكون متحققة ايضاً ان انتهت خدمة احد العاملين في دوائر الدولة وانقطعت علاقته بها ويستوي الامر ان يكون انتهاء الخدمة بسبب الفصل او الاستقالة او الإحالة على التقاعد بناء على طلبه او بدون طلب منه. ومن هذه الحالة لا يتطلب ايجاب طلب التخلية ان يكون محل سكنى موظف الدولة في المدينة التي يقع فيها داره المطلوب تخليته ام في غيرها<sup>(٣)</sup> فاذا احيل المؤجر على التقاعد خلال مدة سريان العقد وعدم تملكه وزوجته وأولاده القاصرين دار أخرى على وجه الاستقلال يعتبر في حالة ضرورة ملجئة لاشغال الدار المؤجرة للغير<sup>(٤)</sup> كما ان وفاة المؤجر بعد اقامته دعوى التخلية بسبب احواله للتقاعد لا يؤثر على حق ورثته في طلب التخلية للسبب المذكور<sup>(٥)</sup>. وهناك اتجاه في القضاء العراقي يعتبر الضرورة الملجئة غير متحققة للمؤجر رغم احواله على التقاعد اذا اقام دعوى التخلية بعد مضي مدة طويلة على انتهاء خدمته رغم عدم وجود مانع قانوني يحول بينه

(١) قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية المرقم /عقار/ في /، غير منشور، من ارشيف المحكمة المذكورة.

(٢) كاظم الشيخ جاسم، قواعد ايجار العقار، المصدر السابق، ص.

(٣) كاظم الشيخ جاسم، قواعد ايجار العقار، المصدر السابق، ص.

(٤) قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية المرقم /حقوقية/ في /، منشور في مجلة الاحكام العدلية الثالث، ص.

(٥) قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية المرقم /حقوقية/ في /، المحامي هادي عزيز، المصدر السابق، ص.

وبين المطالبة القضائية، لان المؤجر يكون قد اسقط حقه في طلب التخلية والساقط لا يعود<sup>(١)</sup>. فالرأي الراجح هو ان إحالة المؤجر على التقاعد بعد عقد الايجار وعدم تملكه هو او زوجته او احد أولاده القاصرين دار أخرى على وجه الاستقلال يعتبر في حالة ضرورة ملجئة لاشغال داره المؤجرة للغير ولا عبء بسكن المؤجر عند احالته على التقاعد سواء كان في المدينة التي يقع فيها الدار المطلوب تخليتها ام في غيرها على ان يراعي استعمال حقه القانوني هذا خلال مدة مناسبة من تاريخ احالته على التقاعد.

## المطلب الثاني

### عودة المؤجر من الخارج بعد انهاء دراسته او تدريبه او مهمته الوظيفية او العلمية

نصت الفقرة (ك) من المادة (١٠٠) من قانون ايجار العقار على انه (اذا كان المؤجر ممن ذكروا في الفقرة السابقة وانهى دراسته او تدريبه خارج العراق وعاد الى المدينة التي يقع فيها داره) ويشترط للحكم بالتخلية استناداً للفقرة أعلاه ما يلي:

**الشرط الأول:** ان يكون المؤجر من العاملين في دوائر الدولة او القطاع الاشتراكي من العسكريين او رجال قوى الامن الداخلي او الموظفين او الطلبة المبعوثين للدراسة.

**الشرط الثاني:** انتهاء الدراسة او التدريب خارج العراق. ونلاحظ هنا ان النص لم يشترط اية مدة للدراسة او التدريب. ولا بد ان تكون المدة معقولة ومناسبة للغرض الذي ارسل من اجله المؤجر الى خارج العراق. وحيث نتصور ان تكون مدة الدراسة اكثر من سنتين ولكن لا نتصور ان تكون مدة التدريب اكثر من شهر او عدة اشهر<sup>(٢)</sup> وفي كل الأحوال لا بد من انتهاء مدة الدراسة او التدريب. اما في حالة ترك المؤجر دراسته او تدريبه بدون عذر مشروع فلا يمكن له طلب تخلية المأجور للضرورة الملجئة ويلزم ان يكون محل الدراسة او التدريب خارج العراق.

**الشرط الثالث:** عودة المؤجر الى المدينة التي يقع فيها داره المؤجرة. ان عودة المؤجر الدارس او المتدرب بعد انتهاء دراسته او تدريبه خارج العراق لا يكفي وحدها لطلب التخلية، بل لا بد من العودة الى المدينة التي يقع فيها داره المؤجرة ولاشك ان العودة الى المدينة التي يقع فيها داره المؤجرة هي التي تبرر طلب التخلية وتتحقق الضرورة الملجئة فيها. فقد يعود المؤجر الى الوطن ولكن يباشر اعمال وظيفته في مدينة أخرى غير المدينة التي يقع فيها داره المؤجرة وهذا دليل على سلامة النص وملائمته لحالة

(١) قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية المرقم ١٠٠٠/حقوقية/١٠٠٠ في ١٠/١٠/١٠٠٠، مجلة سنة ١٠٠٠، المحامي هادي عزيز، المصدر السابق، ص ١٠٠.

(٢) حسن عداي الدجيلي، المصدر السابق، ص ١٠٠.

الضرورة الملجئة فقد اعتبر القضاء العراقي عودة المؤجر الى القطر بعد انتهاء دراسته وحصوله على الشهادة الدراسية يجعله في حالة ضرورة ملجئة لاشغال الدار المؤجرة للغير<sup>(١)</sup> كما اعتبر عودة الشريك في المأجور الى الوطن بعد اكمال دراسته من قبيل الضرورة الملجئة التي تبيح له طب تخلية داره المأجورة<sup>(٢)</sup>. كذلك الحال اذا كانت المؤجرة مع ابنتها التي انتهت دراستها خارج العراق وعادت وسكنت مع زوج ابنتها المتوفاة يجعلها في حالة ضرورة ملجئة لاشغال الدار المؤجرة للغير التي لا تملك سواها<sup>(٣)</sup>. كما نصت الفقرة (ك) من المادة (١١١) من قانون ايجار العقار على انه (اذا كانت المؤجر موظفاً معارة خدماته الى خارج القطر او طالب بعثة او زمالة او إجازة دراسية او طالب يدرس في الخارج بموافقة الحكومة العراقية، وعاد الى المدينة التي يقع فيها داره بعد انتهاء مهمته الوظيفية او العلمية) يتحدث هذا النص عن حالة الضرورة الملجئة للموظف المعارة خدماته الى خارج القطر او طالب بعثة او زمالة او إجازة دراسية او الطالب الذي يدرس في الخارج بموافقة الحكومة العراقية، وان يعود المؤجر الى المدينة التي يقع فيها داره بعد انتهاء مهمته الوظيفية او العلمية. ولتحقق حالة الضرورة الملجئة في هذه الحالة يتطلب توافر الشروط التالية:

**الشرط الأول:** ان يكون المؤجر معارة خدماته الى خارج العراق والمقصود بالموظف هنا هو كل مكلف بخدمة عامة ولا عبرة بعنوان وظيفته وعلى ذلك فانه يشمل الموظف او المستخدم العام في الدوائر الرسمية وشبه الرسمية او اقطاع الاشتراكي طالما انهم مكلفون بخدمة عامة ذلك لان الغاية من تشريع النص هي تخليص المكلف بخدمة عامة من مشقة التفتيش عن دار ليسكن فيها في المدينة التي عاد اليها مع امتلاكه دار فيها مستأجرة للغير وذلك تفادياً للاضرار المادية في المصلحة العامة<sup>(٤)</sup>. ويجب ان تكون خدمات الموظف معارة الى خارج العراق ولا يشمل النص اعارة خدمات الموظف من دائرة الى أخرى داخل العراق وان يكون المؤجر طالب سواء كان طالب بعثة او زمالة او إجازة دراسية او طالب يدرس على نفقته الخاصة في الخارج بموافقة الجهات الرسمية.

**الشرط الثاني:** عودة المؤجر الى المدينة التي يقع فيها داره المؤجرة. ومعنى ذلك اذا عاد المؤجر بعد انتهاء مهمته الوظيفية او العلمية الى مدينة أخرى غير المدينة التي يقع فيها داره المؤجرة فلا يكون مشمولاً باحكام الفقرة (ك) من المادة (١١١) من قانون ايجار العقار.

(١) قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية المرقم /حقوقية/ في ١١/١١/١٩٦٠، المحامي هادي عزيز، المصدر السابق، ص ١١١.

(٢) قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية المرقم /ح/ في ١١/١١/١٩٦٠، المنشور في مجلة الاحكام العدلية، العدد الثالث، ص ١١١.

(٣) قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية المرقم /ح/ في ١١/١١/١٩٦٠، المنشور في مجلة الاحكام العدلية، العدد الثاني، ص ١١١.

(٤) كاظم الشيخ جاسم، قواعد ايجار العقار، المصدر السابق، ص ١١١.

الشرط الثالث: عودة المؤجر بعد انتهاء مهمته الوظيفية او العلمية. معنى ذلك اذا عاد الموظف او الطالب قبل انتهاء مهمته الوظيفية او العلمية فلا تتحقق حالة الضرورة الملجئة المبررة لطلب تخلية داره المؤجرة. فاذا عاد المؤجر الى العراق بعد انتهاء مهمة التدريس التي اوفدته الحكومة الى الخارج بسببها فله ان يطالب تخلية داره التي لا يملك غيرها<sup>(١)</sup>. كما ان اكمال المؤجر دراسته خارج العراق وعلى نفقته الخاصة وتحت اشراف الحكومة العراقية وعودته الى المدينة التي يقع فيها داره المؤجرة يجعله في حالة ضرورة ملجئة لاشغالها<sup>(٢)</sup>.

ويلاحظ ان البندين ( ) و ( ) من الفقرة (ك) من المادة ( ) من قانون ايجار العقار تعالجان موضوعاً واحداً ومتداخلاً مما يقتضي دمج البندين في بند واحد. او الإبقاء على البند ( ) و اضافة الحالة المتعلقة بانتهاء التدريب وعودته الى المدينة التي يقع فيها داره.

### المطلب الثالث

اذا كان المؤجر عسكرياً واطخر بالاخلاء او عودة الأسير او المفقود الى مدينته

اولاً: اذا كان المؤجر عسكرياً واطخر باخلاء الدار او الشقة التي يشغلها:

اضيف هذا البند الى الفقرة (ك) من المادة ( ) من قانون ايجار العقار بموجب المادة الأولى من القانون المرقم ( ) لسنة ١٩٦٠ وينص هذا البند على انه (اذا كان المؤجر من العسكريين واطخر باخلاء الدار او الشقة الحكومية التي يسكنها بامر من جهة مخولة بذلك او اخلاء الدار التي يشغلها بصفة مستأجر تنفيذاً لحكم بالتخلية مكتسب درجة البتات) ويأتي صدور هذا القانون تأكيداً على حالة من حالات الضرورة الملجئة التي كان القضاء يقضي فيها بالتخلية ومن ثم فان هذه الحالة أصبحت من التطبيقات القضائية بالنسبة لبقية المؤجرين.

ولاشك في اعتبار الحالة المضافة بموجب القانون المذكور أعلاه (من قبيل الضرورات الملجئة بوجه خاص) يدعم الاتجاه السائد في القضاء باعتبار حالة صدور الحكم بالتخلية او توجيه الإنذار الى المؤجر باخلاء الدار التي يشغلها من حالات الضرورة الملجئة تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها في الفقرة (ك) من المادة ( ) من قانون ايجار العقار.

(١) قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية المرقم ١٠٠٠٠/ج/١٩٦٠ المؤرخ في ١٠/١١/١٩٦٠ المنشور في مجلة الاحكام العدلية، العدد الأول، ص ١٠٠.

(٢) قرار رئاسة محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية المرقم ١٠٠٠٠/ج/١٩٦٠ في ١٠/١١/١٩٦٠ المنشور في مجلة الاحكام العدلية، العدد الثاني، ص ١٠٠.

ويشترط للحكم بالتخلية استناداً للفقرة (ك) من المادة ( ) من القانون أعلاه ما يلي:

**الشرط الأول:** ان يكون المؤجر من العسكريين. فلا يشمل النص المؤجرين الآخرين ويتقصر على المؤجر العسكري. وان هذه التسمية تنطبق ايضاً على افراد البيشمركة لكون الدستور العراقي اعترف بهم باعتبارهم قوات حراسة الاقليم.

**الشرط الثاني:** ان يوجه اخطار الى المؤجر العسكري باخلاء الدار او الشقة الحكومية التي يشغلها. بشرط ان يصدر الاخطار من جهة مخولة بذلك.

**الشرط الثالث:** صدور حكم بتخلية الدار التي يشغلها العسكري وان يكون هذا الحكم مكتسب درجة البتات. فلا يكفي مجرد إقامة دعوى التخلية على المؤجر العسكري او حتى صدور الحكم بالتخلية اذا كان هذا الحكم لم يكتسب درجة البتات لتمييزه او لعدم انقضاء مدة الطعن التمييزي.

ولكن اذا اكتسب الحكم درجة البتات واودع الحكم لدى دائرة التنفيذ التي قامت باخطار المؤجر العسكري باخلاء الدار التي يشغلها فعند ذلك يحق لهذا المؤجر إقامة دعوى التخلية على مستأجر داره<sup>(1)</sup>. ويجب ان تكون الدار التي يشغلها المؤجر العسكري والذي اخطر باخلائها والدار المطلوب تخليتها واقعتان في مدينة واحدة وبالقرب من محل عمله. اما اذا كانت الدار المشغولة من قبله تقع في مدينة والدار المطلوب تخليتها تقع في مدينة أخرى فانه والحالة هذه غير مشمولة باحكام الفقرة (ك) من المادة ( ) من قانون ايجار العقار.

### ثانياً: عودة الأسير او المفقود الى المدينة التي يقع فيها داره المؤجرة:

اضيف هذا البند الى الفقرة (ك) من المادة ( ) من قانون ايجار العقار بموجب المادة الأولى من القانون المرقم ( ) لسنة ١٩٩٤ الغير نافذ في الاقليم لكونه صادر بعد سحب الادارة الحكومية من الاقليم من قبل الحكومة المركزية بموجب القرار رقم ( ) لسنة ١٩٩٤ الصادر من البرلمان الكردستاني وينص البند على انه (اذا عاد الأسير او المفقود الى المدينة التي يقع فيها داره المؤجرة سواء كانت مسجلة باسمه او باسم زوجته) ويشترط للحكم بالتخلية استناداً لنص الفقرة أعلاه ما يلي:

**الشرط الأول:** ان يكون المؤجر اسيراً او مفقوداً.

**الشرط الثاني:** عودة المؤجر الأسير او المفقود الى المدينة التي يقع فيها داره المؤجرة للغير. ويفهم من النص بانه اذا عاد الأسير او المفقود الى مدينة أخرى غير المدينة التي يقع فيها داره المؤجرة فلا يكون مشمولاً باحكام النص أعلاه.

**الشرط الثالث:** عدم امتلاك المؤجر الأسير او المفقود او زوجته او احد أولاده القاصرين دار أخرى على وجه الاستقلال فاذا كانت له او لزوجته او احد أولاده القاصرين دار أخرى على وجه الاستقلال وكانت

(1) د. عصمت عبد الجيد، احكام تخلية المأجور، المصدر اسبق، ص ١١١.

مستأجرة فانه في الحالة هذه يكون له حق اختيار المكان الذي يطلب اخلاءه وان اعتراض المستأجر على اختيار المؤجر لمسكنه في طلب الاخلاء دون سكن غيره مردود لانه ليس في القانون ما يقيد حق المؤجر باختيار مسكن دون غيره. وللمحكمة السلطة في تقدير كون المأجور المطلوب تخليته يتناسب ومستوى معيشة المؤجر واسرته وان تجري الكشف على المساكن المملوكة للمؤجر ولها ان تعين الدار الأكثر ملائمة للمؤجر من الدار المطلوب تخليتها.

ويستوي الامر ان تكون الدار المؤجرة مسجلة باسمه او باسم زوجته اذ في كلتا الحالتين اعطى المشرع الحق للمؤجر في طلب تخلية المأجور واعتبر الزوج والزوجة شخصاً واحداً في ملكه العقار على عكس الحالات السابقة لم يتطرق المشرع فيها اذا كانت الدار المؤجرة باسم زوجته وكذلك ونرى ترك ذلك لاجتهاد القضاء.

فاذا تملك الأسير الدار المأجورة بعد عودته من الاسر فلا يعتبر في حالة ضرورة ملجئة وفق المفهوم الوارد في البند الخاص من الفقرة (ك) من المادة (10) من قانون ايجار العقار<sup>(1)</sup>. ويتضح مما تقدم ان تكون الدار العائدة للاسير او المفقود او لزوجته مستأجرة من قبل الغير قبل عودته من الاسر او فقدان وليس بعده لانه في الحالة الأخيرة ينعدم سبب تحقق حالة الضرورة الملجئة ويكون المؤجر قد اسقط حقه رغم قيام حالة الضرورة.

□

---

(1) قرار رئاسة محكمة استئناف واسط بصفتها التمييزية الرقم 10/ت.حقوقية/10 في 10/10/10، القاضي لفترة حامل العجيلي، المصدر السابق، ص 10.



## الخاتمة

### أولاً: الاستنتاجات:

لقد تبين لنا من خلال دراسة القاعدة العامة للضرورة الملجئة والمبادئ القانونية والاحكام القضائية ان المشرع العراقي قد اورد في الفقرة (ك) من المادة ( ) من قانون ايجار القعار المرقم ( ) لسنة القاعدة العامة للضرورة الملجئة حيث نصت على جواز طلب التخلية اذا استجبت بعد العقد ضرورة ملجئة الى السكن في داره المأجورة بنفسه ولم تكن له او لزوجته او لاحد أولاده القاصرين دار أخرى على وجه الاستقلال يستطيع ان يسكنها في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة. ومن خلال دراستنا لقرارات محاكم الاستئناف بصفاتها التمييزية. تطبيقاً للفقرة أعلاه ومنذ الفترة التي أعقبت صدوره وبما توفر لدينا من القرارات المنشورة والغير المنشورة نجد ان القضاء في العراق والاقليم قد اقر بتوفر الضرورة الملجئة في حالات عديدة الا انه هناك تناقض واضح في مسألة اعتبار حالة معينة من الحالات التي استعرضناها من قبيل الضرورة الملجئة من عدمه وعلى سبيل المثال لا الحصر:

- ١ - بالرغم من استقرار القضاء على حصر الضرورة الملجئة بالدور المعدة لغرض السكن حتى لو استعملت في غرض اخر غير السكن الا ان البعض من المحاكم يضيف الى ذلك تخلية الدكاكين.
- ٢ - ان الزواج والطلاق لا يكون دائماً ضرورة ملجئة لوحده عند بعض المحاكم بينما اعتبرته محاكم أخرى لوحده سبباً للتخلية.
- ٣ - تناقض قرارات المحاكم بصدور مسألة اضطرار المؤجر للانتقال الى المدينة التي يقع فيها داره المؤجرة.
- ٤ - لا تناقض بعض المحاكم دور المؤجر في صدور حكم التخلية عليه ليكون بالتالي ضرورة ملجئة يحق له طلب تخلية داره، في حين رفضت محاكم أخرى الاخذ به اذا ثبت بان المؤجر قد لعب دوراً في صدور حكم التخلية عليه.

### ثانياً: المقترحات:

ومن كل ما تقدم نقترح مايلي:

- ١ - على المحكمة ان تتحقق من دور المؤجر في اصدار حكم بالتخلية ضده ومن ثم الاستفادة من هذه الحكم في طلب تخلية داره المؤجرة للغير استناداً للفقرة (ك) من المادة ( ) من قانون ايجار العقار وذلك لقطع دابر الاستغلال والاحتيال على نصوص القانون.
- ٢ - ان يتم ادراج حالة الاستملاك باعتباره ضرورة ملجئة ضمن الحالات المنصوص عليها في الفقرة (ك) من المادة ( ) من قانون ايجار القعار بدلاً من المادة ( ) من قانون الاستملاك.

- ٣- ان تعدل البنود ( ) و ( ) و ( ) من الفقرة (ك) من المادة ( ) من قانون ايجار العقار بحيث يجوز إقامة دعوى التخلية من قبل الزوج او الزوجة بغض النظر عما اذا كانت الدار المطلوب تخليتها تعود ملكيتها للزوج او الزوجة كما هو الحال في البند ( ) من الفقرة أعلاه، والذي أجاز للاسير او المفقود طلب تخلية الدار المؤجرة للغير سواء كانت مسجلة باسمه او باسم زوجته.
- ٤- ان يتم إضافة حالة انتداب الموظف الى البند الأول من الفقرة (ك) من المادة ( ) من قانون ايجار العقار والتي اقتصر على حالة النقل لمقتضيات المصلحة العامة او انتهاء الخدمة.
- ٥- ان يتم دمج البندين ( ) و ( ) من الفقرة (ك) من المادة ( ) من قانون ايجار العقار لكونهما يعالجان موضوعاً واحداً ومتداخلاً او الإبقاء على البند الثالث واطافة الحالة المتعلقة بانتهاء التدريب وعودته الى المدينة التي يقع فيها داره المؤجرة للغير.
- ٦- ان لا يقتصر شمول الفقرتين (ك) و(ك) من المادة ( ) من قانون ايجار العقار المؤجر الذي انهى دراسته او تدريبه او زمالته خارج العراق بل ان تشمل من هو يدرس داخل العراق في خارج المدينة التي كان يقيم فيها بشكل دائم والذي يقع فيه عقاره المؤجر للغير.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

□

## المصادر

### أولاً: الكتب:

- ١ - د. جعفر الفضلي، الوجيز في العقود المدنية (البيع والايجار والمقاوله).
- ٢ - حسن عداي الدجيلي، شرح قانون ايجار القعار رقم ( ) لسنة .
- ٣ - سعد خليل الراضي، الضرورة الملجئة وبعض تطبيقاتها القضائية.
- ٤ - سعد خليل الراضي، شرح قانون ايجار القعار رقم ( ) لسنة .
- ٥ - د. سعدون العامري، الوجيز في العقود المسماة (عقد البيع والايجار).
- ٦ - د. عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج ، مجلد ، .
- ٧ - د. عصمت عبد المجيد، احكام تخلية المأجور.
- ٨ - د. عصمت عبد المجيد، الضرورة الملجئة للسكن، ط ، .
- ٩ - د. عصمت عبد المجيد، شرح ايجار القعار رقم ( ) لسنة .
- ١٠ - د. عصمت عبد المجيد، شرح قانون تنظيم ايجار العقار رقم ( ) لسنة .
- ١١ - د. فاضل الحبشي، الامتداد القانوني لعقود الايجار.
- ١٢ - كاظم الشيخ جاسم، احكام ايجار القعار.
- ١٣ - كاظم الشيخ جاسم، قواعد ايجار القعار.
- ١٤ - مصطفى مجيد، شرح قانون الاستملاك المرقم ( ) لسنة .

### ثانياً: القوانين:

- ١ - قانون ايجار العقار رقم ( ) لسنة .
- ٢ - قانون الاستملاك رقم ( ) لسنة .
- ٣ - قانون الأحوال الشخصية رقم ( ) لسنة .
- ٤ - القانون رقم ( ) لسنة .
- ٥ - قرار مجلس قيادة الثورة المنحل ( ) في ( ) .
- ٦ - قرار رقم ( ) لسنة الصادر من البرلمان الكردستاني.

### ثالثاً: المجلات والمنشورات القانونية:

- ١ - مجلة العدالة، العدد ( ) .
- ٢ - مجلة الوقائع العدلية، العدد ( ) .
- ٣ - مجلة الاحكام العدلية، الاعداد ( ) و ( ) و ( ) و ( ) .

٤ - مجلة القضاء، الاعداد ( ) و( ).

٥ - المختار من المبادئ القانونية للقرارات التمييزية في محاكم أقيم كوردستان، اعدا القاضيان

سهروهر علي جعفر وجمال عبد الله.

٦ - المبادئ القانونية لقرارات محكمة استئناف منطقة أربيل بصفتها التمييزية للسنوات ( ) ( ) ( ) ( ) -

( ) ( ) ( ) ( )، اعداد القاضي كيلاني سيد احمد،.

٧ - المبادئ القانونية في قضاء محكمة استئناف بغداد بصفتها التمييزية، اعداد المحامي هادي عزيز

علي.

٨ - المبادئ القانونية في قضاء محكمة استئناف واسط بصفتها التمييزية، أعاد القاضي لفترة هامل

العجيلي.